



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

Engenharia

# **Edifícios devolutos no Centro Histórico: Contributo do PDM do Fundão**

**Paula Cristina Roque Salvado**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

**Engenharia Civil**

(Ciclo de Estudos Integrado)

Orientadora: Prof. Doutora Ana Lídia Machado das Virtudes

**Covilhã, novembro de 2019**



*Aos meus pais e avó que são o meu pilar.*





# Agradecimentos

A presente dissertação representa o fim de mais uma etapa concluída na minha vida, o que não seria possível alcançar sem o apoio e motivação de diversas pessoas e entidades às quais desejo as melhores felicidades e quero deixar um agradecimento especial.

Em primeiro lugar quero agradecer à minha orientadora, Professora Doutora Ana lúcia Virtudes, por todo o apoio, disponibilidade, encorajamento e ensinamentos que me foi transmitindo ao longo destes meses de trabalho.

À Câmara Municipal do Fundão, em especial à Engenharia Anabela por demonstrar sempre disponibilidade e interesse em ajudar-me nesta caminhada.

Ao Gabinete Técnico de Construção Civil, LDA, por toda a ajuda que me deram ao longo destes meses.

A todos os docentes que marcaram o meu percurso académico durante a minha formação académica.

À Universidade da Beira Interior, por ter sido a minha segunda casa durante estes oito anos e por todos os ensinamentos que me transmitiu.

Aos meus colegas de curso por todo o carinho e bons momentos que me proporcionou ao longo do meu percurso académico.

Aos meus amigos, Ana Rita Lyrio, João Sutre, Marta Silva, Andreia Macedo, Diogo Macedo e Rita Barata e Sofia Cunha por todos os momentos bons que me proporcionaram e principalmente por estarem sempre presentes na minha vida quer nos bons como nos maus momentos, um muito obrigado por todo o apoio que me deram e continuam a dar.

Às minhas amigas, Ana Sofia Serra e Vanda Taborda, por estarem sempre presentes e por todas as partilhas e ensinamentos que me foram transmitindo ao longo dos anos.

Aos meus pais e avó, pois sem eles tudo teria sido mais difícil, obrigada por nunca me deixarem desistir e me apoiarem nos bons e maus momentos.



# Resumo

Com a onda de emigração da década de 1960, nomeadamente nas regiões do interior, rumo às grandes cidades do litoral e para o estrangeiro, a população “esqueceu” as suas casas, ficando este legado devoluto. Como resultado, aumentaram os edifícios devolutos. Por outro lado, o crescimento populacional nas últimas décadas levou a um aumento da construção nova, deixando esquecida a reabilitação de edifícios. Com isto, verificou-se que são cada vez mais os edifícios devolutos existentes no País, uma vez que nem sempre se dá importância e ênfase à resolução deste problema. Paralelamente, verifica-se a falta de apoios e incentivos por parte das Autarquias locais às ações de salvaguarda e valorização das zonas urbanas antigas. Ainda que muito tenha vindo a ser feito, nomeadamente nas cidades com mais recursos.

Ora, as consequências deste problema podem ser bastante graves, quer a nível estrutural, visto que o facto de os edifícios estarem devolutos é o primeiro passo para a sua degradação, quer a nível do abandono dos centros históricos. Assim, existe um desaproveitamento generalizado do património edificado, com as zonas antigas em declínio. Consequentemente, transmite-se a nível estético uma imagem pouco qualificada dos aglomerados urbanos, com os edifícios degradados, o abandono da função residencial e o encerramento do comércio.

Na cidade do Fundão, existem muitos edifícios devolutos, principalmente na zona histórica. Uma observação cuidada, evidencia que este problema tem vindo a agravar-se. O principal objetivo desta dissertação é averiguar em que medida o PDM do Fundão contribui para minorar esta problemática. Para tal, definiu-se como área de estudo um troço histórico com 541 metros de extensão que constitui o principal eixo comercial e residencial da zona antiga. É constituído por quatro ruas (A, B, C e D) correspondentes à Rua da Cale, Rua Teodoro Mesquita, Rua Doutor João Pinto e Rua José Germano da Cunha. Também aqui, a vitalidade de outrora tem vindo a esmorecer, com o abandono da habitação e do comércio, e aumento dos imóveis devolutos.

Concluiu-se que o contributo do PDM do Fundão na problemática dos edifícios devolutos no centro histórico é irrelevante. Na área de estudo dos 136 edifícios analisados, mais de 2/3 (69,1%) estão abandonados, parcial (39,0%) ou totalmente (30,1%) encontrando-se devolutos. Exigem-se Planos Municipais de Ordenamento do Território, com estratégias para os imóveis devolutos, devolvendo-lhes atividades, funções e espaços de habitação. Consequentemente, valorizar-se-á e salvaguardar-se-á a identidade histórica da zona antiga do Fundão.

## Palavras-chave

Edifícios devolutos, Centro Histórico Urbano, Plano Diretor Municipal, Fundão.



# Abstract

With the emigration wave from the 1960s, particularly in the interior regions, towards large coastal cities and abroad, the population "forgot" their homes, leaving this legacy vacant. As a result, the vacant buildings has increased. On the other hand, in recent decades, the population growth has led to an increasing of new constructions, forgetting the buildings rehabilitation. As a result, there is the evidence that there are more and more vacant buildings in the country, given that not always there is attention to solving this problem. At the same time, there is a lack of support and incentives from local authorities to safeguard and enhancing the old urban areas. Although much has been done particularly in cities with more resources. The consequences of this problem can be quite serious, both structurally, since the fact that buildings are vacant is the first step towards their deterioration and the abandonment of historical centres. Thus, there is a widespread misuse of built heritage, with old areas in decline. Consequently, aesthetically there is the spread of an non qualified urban image of urban areas, with the degraded buildings, the abandonment of the residential function and the closure of commercial shops. At the city of Fundão, there are many vacant buildings, mainly in the historical area. A careful observation shows that this problem has been getting worse. The main objective of this dissertation is to research about the contribution of the Municipal Master Plan of Fundão to alleviate this problem. To this end, a study area was defined with 541 meters long, a historical part that constitutes the main commercial and residential axis of the old urban space. It consists in four streets (A, B, C and D) corresponding to Street of Cale, Street Teodoro Mesquita, Street Dr João Pinto and Street José Germano da Cunha. In this area, the vitality of old times has been fading, with the abandonment of housing and commercial activities, and the increasing of empty buildings. The conclusion shows that the contribution of the Municipal Master Plan of Fundão has been irrelevant to solve the problem of empty buildings in the historical city centre. In the case study area, with 136 analysed buildings, more than 2/3 (69.1%) are abandoned, partially (39.0%) or totally (30.1%) being vacant. Several Municipal Planning Plans are required, with strategies in order to solve the empty buildings, giving them back activities, functions and dwellings. Consequently, the historical identity of the old urban area of Fundão will be valued and safeguarded.

## Keywords:

Empty Buildings, Historical City Centres, Municipal Master Plan, Fundão.



# Índice

Capítulo 1 - Introdução .....	1
1.1. Enquadramento do tema .....	1
1.2. Objetivos.....	2
1.3. Metodologia .....	3
1.4. Estrutura da dissertação .....	4
 Capítulo 2 - Sistema de Gestão Territorial em Portugal .....	5
2.1. Ordenamento do Território: Considerações prévias.....	5
2.1.1. Principais Objetivos.....	5
2.1.2. Breve referência às origens.....	6
2.1.3. Instrumentos de Gestão Territorial.....	8
2.2. Âmbito Nacional .....	9
2.2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) .....	9
2.2.2. Programas Setoriais (PS) .....	14
2.2.3. Programas Especiais de Ordenamento do Território (PEOT) .....	17
2.2.3.1. Programa Especial da Orla Costeira (POOC).....	19
2.2.3.2. Programa Especial das Áreas Protegidas.....	20
2.2.3.3. Programa Especial Albufeiras de Águas Públicas .....	20
2.2.3.4. Programa Especial de Estuários .....	21
2.3. Âmbito Regional (PROT).....	21
2.4. Âmbito Intermunicipal.....	26
2.4.1. Programas Intermunicipais.....	26

2.4.2. Planos Intermunicipais .....	28
2.5. Âmbito Municipal .....	29
2.5.1. Plano Diretor Municipal (PDM) .....	30
2.5.2. Plano de Urbanização (PU) .....	32
2.5.3. Planos de Pormenor (PP) .....	35
2.6. Classificação dos usos do solo: Urbano/Rústico .....	38
2.7. Síntese da organização do Sistema de Gestão Territorial.....	40
 Capítulo 3 - Instrumentos de Gestão Territorial no concelho do Fundão .....	 43
3.1. Antecedentes da década de 1950 .....	43
3.2. Plano Diretor Municipal de 2000 .....	45
3.3. Área de Reabilitação Urbana de 2012.....	49
3.4. Regulamento da zona antiga do Fundão de 2016.....	52
3.5. Síntese dos Planos Urbanísticos do Fundão .....	55
 Capítulo 4 - Edifícios devolutos na cidade do Fundão .....	 57
4.1. Enquadramento Geográfico .....	57
4.2. Aspetos gerais dos edifícios devolutos.....	58
4.3. Estudo de caso: Zona Antiga do Fundão .....	59
4.3.1. Caraterísticas gerais da área de estudo .....	59
4.3.2. Rua A - Rua Da Cale .....	61
4.3.3. Rua B - Rua Teodoro Mesquita .....	67
4.3.4. Rua C - Rua Dr. João Pinto .....	71
4.3.5. Rua D - Rua José Germano da Cunha .....	76



4.4. Análise comparativa entre ruas para a Zona Antiga no seu todo .....	80
Capítulo 5 - Conclusões.....	83
Referências Bibliográficas.....	87
Anexos .....	89
Anexo 1 - Tabelas - Graus de Proteção na ARU.....	89
Anexo 2 - Plantas de identificação e caraterização dos edifícios em estudo .....	95
Anexo 3 - Registo fotográfico dos edifícios em estudo .....	117



# Índice de figuras

Figura 1 - Sistema de Gestão Territorial .....	9
Figura 2 - Riscos [6] .....	12
Figura 3 - Sistemas Naturais e Agroflorestais [6] .....	13
Figura 4 - Sistemas urbano e acessibilidades [6] .....	14
Figura 5 - Representação do Plano Rodoviário Nacional 2000 [6] .....	15
Figura 6 - Áreas classificadas no âmbito da Rede Natura 2000 abrangidas pelo PSRN200 [6] ..	16
Figura 7 - Tipos de programas especiais de ordenamento do território .....	18
Figura 8 - Modelo de organização do PROT do centro [12] .....	22
Figura 9 - Fases dos PROT [14] .....	26
Figura 10 - tipos de planos constituintes do PMOT .....	30
Figura 11 - Elementos fundamenais que constituem o PDM .....	31
Figura 12 - Constituintes (elementos fundamentais) do PU .....	34
Figura 13 - Elementos fundamentais do Plano de Pormenor .....	36
Figura 14 - Antepiano de Urbanização do Fundão (1949) [3].....	43
Figura 15 - Delimitação da ARU do Fundão [20].....	51
Figura 16 - Enquadramento da área de estudo, das quatro ruas na ARU do Fundão (Adaptado de [20]) .....	52
Figura 17 - Representação do limite da Zona Antiga do Fundão e dos graus de proteção [21].	54
Figura 18 - Mapa do distrito de Castelo Branco [23] .....	57
Figura 19 - Mapa do concelho do Fundão [23].....	57
Figura 20 - Largo do Chafariz das Oito Bicas .....	60
Figura 21 - Largo da Estação.....	60
Figura 22 - Caracterização funcional por pisos - Rua A .....	61



# Índice de Quadros

Quadro 1 - Objetivos do relatório e programa de ação do PNPOT (Adaptado de [1]) .....	11
Quadro 2 - Constituintes do relatório do programa dos PROT (adaptado [5]) .....	24
Quadro 3 - Constituintes do relatório ambiental dos PROT (adaptado [5]) .....	24
Quadro 4 - Planos Regionais do Ordenamento do Território existentes em Portugal [13] .....	25
Quadro 5 - IGT em vigor no concelho do Fundão [17] .....	44
Quadro 6 - Índices Urbanísticos (adaptado [18]) .....	47
Quadro 7 - Índices de construção para os espaços urbanizáveis [18] .....	49
Quadro 8 - Alojamentos clássicos, segundo a forma de ocupação.....	58
Quadro 9 - Resumo das extensões para as diferentes ruas em estudo .....	60
Quadro 10 - Tipos de atividade por fração - Rua A .....	66
Quadro 11 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua A .....	66
Quadro 12 - Percentagem de ocupação do piso térreo e restantes pisos - Rua A .....	66
Quadro 13- Tipos de atividade por fração - Rua B .....	70
Quadro 14 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua B .....	71
Quadro 15 - Percentagem de ocupação do piso térreo e os restantes pisos - Rua B .....	71
Quadro 16 - Tipos de atividade por fração - Rua C .....	75
Quadro 17 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua C .....	75
Quadro 18 - Percentagem de ocupação do piso térreo e restantes pisos - Rua C .....	75
Quadro 19 - Tipos de atividade por fração - Rua D .....	79
Quadro 20 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua D .....	79
Quadro 21 - Percentagem de ocupação do piso térreo e os restantes pisos - Rua D .....	80



# Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Percentagem dos pisos por edifício, da Rua A.....	62
Gráfico 2 - Relação entre os edifícios totais da Rua A com o tipo de ocupação - Rua A .....	62
Gráfico 3 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua A .....	63
Gráfico 4 - Relação entre os edifícios devolutos com o tipo de atividade - Rua A .....	63
Gráfico 5 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos com o tipo de atividade - Rua A .....	64
Gráfico 6 - Relação entre as frações totais da Rua A com o tipo de ocupação - Rua A .....	65
Gráfico 7 -Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua A .....	65
Gráfico 8 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua A .....	65
Gráfico 9 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua B.....	67
Gráfico 10 - Relação entre os edifícios totais da Rua B com o tipo de ocupação - Rua B .....	68
Gráfico 11 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua B .....	68
Gráfico 12 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos com o tipo de atividade - Rua B .....	68
Gráfico 13 - Relação entre os edifícios devoluto com o tipo de atividade - Rua B.....	69
Gráfico 14 - Relação entre as frações totais da Rua B com o tipo de ocupação - Rua B .....	69
Gráfico 15 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua B .....	70
Gráfico 16 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua B.....	70
Gráfico 17 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua C .....	72
Gráfico 18 - Relação entre os edifícios totais da Rua C com o tipo de ocupação - Rua C.....	72
Gráfico 19 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua C .....	73
Gráfico 20 - Relação entre os edifícios devolutos com o tipo de atividade - Rua C .....	73
Gráfico 21 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos e o tipo de atividade - Rua C	73

Gráfico 22 - Relação entre as frações totais da Rua C com o tipo de ocupação - Rua C.....	74
Gráfico 23 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua C.....	74
Gráfico 24 - Relação das frações devoluto com o tipo de atividade - Rua C .....	74
Gráfico 25 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua D.....	76
Gráfico 26 - Relação entre os edifícios totais da Rua D com o tipo de ocupação - Rua D .....	77
Gráfico 27 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua D .....	77
Gráfico 28 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos e o tipo de atividade - Rua D	77
Gráfico 29 - Relação entre os edifícios devoluto e o tipo de atividade - Rua D.....	77
Gráfico 30 - Relação entre as frações totais da Rua D com o tipo de ocupação - Rua D.....	78
Gráfico 31 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua D.....	78
Gráfico 32 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua D .....	78



# Lista de Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CEE	Comunidade Económica Europeia
ICNF	Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IPPAR	Instituto Português de Património Arquitetónico
PDM	Plano Diretor Municipal
PEOT	Programa Especial de Ordenamento do Território
PGBH	Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas do Tejo
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PNA	Plano Nacional de Água
PNPOT	Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território
PNR	Plano Rodoviário Nacional
POAAP	Plano de Ordenamento das Albufeiras de Santa Águeda e Pisco
POOC	Programa Especial de Ordenamento da Orla Cos
PP	Plano de Pormenor
PROF	Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior
PROT	Programa Regional do Ordenamento do Território
PROTA	Programa Regional do Ordenamento do Território do Alentejo
PROTML	Programa Regional do Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
PROTOTU	Programa Regional do Ordenamento do Território do Oeste
PROZAG	Programa Regional do Ordenamento do Território da Zona Envolvente das Barragens da Aguieira Coiço e Fronhas

PROZED	Programa Regional do Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Douro
PS	Programa Setorial
PSRN 2000	Plano Setorial da Rede Natura 2000
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RN	Rede Natura 2000 (Serra da Estrela)
SGT	Sistema de Gestão Territorial
SNIT	Sistema Nacional de Informação Territorial
ZPE	Zona de Proteção Especial

# Capítulo 1 - Introdução

## 1.1. Enquadramento do tema

As gerações anteriores de Planos Diretores Municipais, com origem na década de 90 do século XX têm-se vindo a caracterizar por delimitarem as áreas urbanas correspondentes aos perímetros dos aglomerados urbanos, com dimensões frequentemente superiores às necessárias. A Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei 31/2014 de 30 de maio) alerta para a necessidade de contenção dos perímetros urbanos aquando do processo de revisão dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) nomeadamente dos Planos Diretores Municipais (PDMs). Tal estratégia deverá ocorrer sempre que existam edifícios devolutos nos espaços consolidados e que as áreas de expansão urbana não tenham sido urbanizadas.

Neste sentido, esta dissertação pretende analisar em que medida os Planos Municipais de Ordenamento do Território têm vindo a contribuir para resolver ou minorar o problema dos edifícios devolutos nos centros históricos das cidades, ou seja, nas zonas mais antigas. Para tal, o objeto de estudo será a cidade do Fundão e em particular a designada Zona Antiga. Ora, a desadequada delimitação dos perímetros urbanos tem inúmeras repercussões negativas ao nível do ordenamento do território, como revela a prática dos últimos anos com a experiência dos PDMs. Perímetros sobredimensionados e zonas históricas em declínio, abandonadas e vazias são consequências diretas de ineficácia das políticas urbanísticas municipais. Se por um lado com o abandono das zonas antigas se enfraquece a identidade e a história dos lugares, também, com o sobredimensionamento das zonas mais recentes se criam vazios urbanos e urbanizações dispersas, caracterizadas pela descontinuidade dos espaços urbanos.

A relevância de analisar este aspeto advém do facto de o atual PDM do Fundão do ano 2000, se encontrar em processo de revisão, no qual os perímetros urbanos serão revistos. Assim, a existência de edifícios devolutos nas áreas consolidadas ou a não urbanização dos espaços urbanizáveis, irão impor o encolhimento do limite do perímetro urbano da cidade. Este diagnóstico tem vindo a ser destacado como uma prioridade a nível nacional que deverá encontrar nos conteúdos dos PDMs estratégias e incentivos que o invertam.

Assim, é necessário analisar por um lado contextualizar a organização do sistema de gestão territorial em Portugal, identificando os seus instrumentos de intervenção, bem como o caso particular dos PMOT's em vigor na cidade do Fundão. Pretende-se identificar as medidas que preconizam de modo a encontrar soluções para os edifícios devolutos no centro histórico da cidade. Por outro lado, será efetuado o levantamento exaustivo de todos os edifícios devolutos na Zona Antiga de modo a proceder à sua caracterização e mapeamento no contexto urbano.

Espera-se que os resultados desta dissertação possam vir a contribuir para informar o processo de revisão do PDM do Fundão no que respeita quer às reais necessidades de espaços para urbanização, quer a estratégias de salvaguarda e valorização da sua Zona Antiga, devolvendo-lhe a vivacidade e dinamismo que outrora registou.

## 1.2. Objetivos

Face à problemática anteriormente descrita, o principal objetivo desta dissertação é identificar a dimensão e a gravidade do problema de abandono da Zona Antiga da cidade do Fundão. Para tal será necessário proceder ao levantamento e identificação in loco dos edifícios que caracterizam esta área histórica da cidade, de modo a registar quer o estado de ocupação que os caracteriza quer o tipo de atividades económicas que nela se encontram. Pretende-se também identificar em que medida os planos municipais de ordenamento do território de cariz municipal têm vindo a abordar esta temática. Para tal é necessário identificar os conteúdos destes planos no que concerne a medidas e estratégias de salvaguarda e valorização da Zona Antiga do Fundão. Assim, analisar-se-ão em concreto os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOTs) existentes na cidade do Fundão e quais desses planos, PDM, Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, se destinam a resolver os problemas relacionados com os edifícios devolutos no centro histórico. Isto porque entende-se que os PMOT são os principais instrumentos de gestão territorial aos quais compete preservar os centros históricos.

Como no concelho do Fundão, à semelhança de outros casos, ainda existe uma grande escassez de planos municipais de ordenamento do território, nomeadamente mais detalhados, a sua análise foi um incentivo para a realização deste estudo.

Nesta dissertação serão descritas quais as medidas implementadas para a resolução da problemática associada aos edifícios devolutos. Caso não se verifique a existência de tais medidas tomadas para sanar este aspeto, espera-se que este estudo possa vir a dar pistas de modo a que possam vir um dia mais tarde a ser implementadas, de modo, a colmatar este problema. A perspetiva de análise centrar-se-á no mapeamento dos edifícios devolutos, associado aos diversos tipos de atividades (tais como comércio, serviços ou habitação). Consequentemente, não se pretendem analisar nem identificar aspetos como o estado de conservação/degradação dos imóveis, nem como o seu grau de vetustez, ainda que pudessem, à semelhança de tantos outros, influenciar a temática em análise. Na verdade, não se conhecem dissertações, estudos nem investigações que revelem a dimensão da problemática dos edifícios devolutos na Zona Antiga da cidade do Fundão, pelo que esta análise será pioneira nesta matéria. Nem tão pouco trabalhos de investigação que tenham identificado em que medida os planos municipais de ordenamento do território em vigor nesta cidade, têm vindo a contribuir para minorar a problemática descrita.

### 1.3. Metodologia

A presente dissertação desenvolve-se nas seguintes quatro fases metodológicas fundamentais:

1.<sup>a</sup> Fase - Pesquisa bibliográfica: numa primeira fase procedeu-se ao levantamento bibliográfico, em relação aos Instrumentos de Gestão Territorial em Portugal, tipos de programas e planos de ordenamento do território e seus conteúdos. Para tal, contextualizaram-se de forma breve, algumas considerações prévias acerca do Ordenamento do Território e dos seus objetivos e origens. Esta fase visa conhecer a organização do Sistema de Gestão Territorial nos seus diversos níveis de intervenção, desde a escala nacional até à escala local ou municipal, de modo a identificar os conteúdos, estratégias e medidas dos respetivos instrumentos de intervenção, bem como à classificação do uso do solo, espaços urbanos vs. solos rústicos.

2.<sup>a</sup> Fase - Levantamento documental: seguidamente procedeu-se à recolha documental dos instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho do Fundão nos diversos níveis de intervenção. Identificaram-se os programas e planos de ordenamento do território com incidência neste concelho e recolheram-se os elementos fundamentais que os constituem, nomeadamente peças desenhadas de cartografia, como mapas e plantas, bem como peças escritas, tais como regulamentos ou relatórios. Recolheram-se os elementos fundamentais que constituem o PDM do Fundão (Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Regulamento), entre outros. Procedeu-se a uma análise dos antecedentes com origens na década de 1950 com o “Anteplano de Urbanização da Vila do Fundão”. Recolheram-se ainda o Regulamento para a Área de Reabilitação Urbana e o Regulamento da Zona Antiga do Fundão. Por fim, procedeu-se à recolha de cartografia (suporte AutoCAD) da cidade do Fundão.

3.<sup>a</sup> Fase - Análise dos documentos: esta fase centrou-se na análise dos documentos recolhidos na fase anterior, de modo a identificar e conhecer os seus conteúdos, nomeadamente em matéria de salvaguarda e valorização da Zona Antiga do Fundão. Tratou-se de sistematizar todas as medidas de cariz municipal que emanam dos PMOT e de outras estratégias concelhias, centradas na preservação da Zona Antiga e em particular na problemática do seu declínio e abandono pelas atividades económicas, quer pelo comércio quer pela habitação.

4.<sup>a</sup> Fase - Levantamento in loco dos edifícios devolutos na Zona Antiga do Fundão: a quarta fase consistiu em identificar os edifícios que se encontram devolutos no centro histórico do Fundão, bem como o tipo de atividade a que se destinam. Foi efetuado um mapeamento da situação destes imóveis em termos de estado de ocupação e em termos de atividades presentes, bem como um levantamento fotográfico de todos eles. A área de estudo organiza-se em quatro zonas correspondentes às quatro ruas principais da Zona Antiga do Fundão, ou seja, ao seu principal eixo comercial e residencial (pelo menos em termos históricos): Rua A ou Rua da Cale, Rua B ou Rua Teodoro Mesquita, Rua C ou Rua Dr. João Pinto e Rua D ou José Germano da Cunha.

## 1.4. Estrutura da dissertação

A presente dissertação encontra-se organizada em três partes fundamentais, uma parte de cariz mais teórico correspondente ao Capítulo 2 “Sistema de Gestão Territorial em Portugal” e duas partes de índole mais prática, relativas ao estudo de um caso, a Zona Antiga do Fundão.

A componente mais teórica do Capítulo 2 - “Sistema de Gestão Territorial em Portugal”, começa por analisar algumas considerações genéricas sobre o Ordenamento do Território no ponto 2.1. Do ponto 2.2 “Âmbito Nacional” até ao ponto 2.5 “Âmbito Municipal” aborda os vários níveis nos quais está organizado o sistema de gestão territorial em Portugal e os respetivos tipos de programas ou planos urbanísticos. Por fim, o ponto 2.6 centra-se na questão da classificação dos usos do solo.

A componente mais prática, centrada no estudo de caso, no Capítulo 3 - “Instrumentos de Gestão Territorial no concelho do Fundão”, começa no ponto 3.1 por identificar os antecedentes em matéria de planos urbanísticos neste concelho. Analisa em concreto o PDM do Fundão no ponto 3.2, e nos seguintes outras medidas existentes para salvaguarda e valorização da Zona Antiga, no ponto 3.3 estuda a ARU (Área de Reabilitação Urbana) do Fundão e no ponto 3.4 aborda o Regulamento da Zona Antiga do Fundão.

No Capítulo 4 - “Edifícios devolutos na cidade do Fundão” procede ao enquadramento geográfico da área de estudo no ponto 4.1, e aos aspetos gerais relativos aos edifícios devolutos (ponto 4.2). O ponto 4.3 é uma componente fundamental desta dissertação. É aqui que se procede e apresenta o diagnóstico de estado de abandono da Zona Antiga do Fundão, através do levantamento metódico e exaustivo dos imóveis devolutos, no todo ou em parte, bem como a relação que este indicador tem com o tipo de atividade presente (comércio e habitação). A área de estudo é composta por um total de 136 edifícios no eixo comercial e residencial mais marcante do centro histórico, composto pelas já referidas quatro ruas, designadas por Rua A, Rua B, Rua C e Rua D que compreendem a extensão total de aproximadamente 541 metros.

Por fim, procedeu-se a uma análise comparativa entre as quatro ruas em estudo de modo a identificar prioridades de intervenção que os PMOT poderão vir a ter em consideração futuramente. Pretendeu-se perceber em que medida a situação entre as quatro ruas era semelhante ou em que medida algumas delas apresentavam um quadro mais crítico, com um abandono mais evidente dos seus imóveis. Por outro lado, pretendeu-se identificar zonas da área de estudo que têm vindo a ser mais resilientes quanto à maior capacidade de manutenção das atividades, mantendo os edifícios ocupados, bem como quais os fatores que para tal têm vindo a contribuir.

# Capítulo 2 - Sistema de Gestão Territorial em Portugal

## 2.1. Ordenamento do Território: Considerações prévias

Tal como em muitos países herdeiros do Império Romano, também Portugal tem uma longa tradição de ordenamento do território. Desde o século XII, com a criação de Portugal, que se tem verificado ainda que frequentemente de uma forma pontual e esporádica exemplos de preocupações com o ordenamento do território.

Segundo a autora, Fernanda Paula Oliveira [1], o ordenamento do território é considerado em sentido amplo, como sendo a aplicação ao solo das políticas públicas, com o intuito de localizar e gerir com conformidade as atividades humanas, a fim de garantir um desenvolvimento regional harmonioso e equilibrado. Sendo nesse ponto de vista uma abordagem geral e que integra todos os fatores que incidem sobre o território, abrindo mão tanto do planeamento físico como da sócio- económica. Em suma, trata-se de uma noção que é tomada de consciência e que está presente em diversas vertentes da sociedade. Assim, entende-se o planeamento urbanístico como a atividade continua e permanente de intervenção no território.

Para que haja um bom ordenamento do território é necessário que haja uma melhor inclusão da sociedade e da economia, de acordo com as necessidades das populações. Assim sendo é crucial definir, afirmar e consolidar a posição de Portugal em matéria de planeamento urbanístico, de forma a haver uma organização adequada dos territórios. O país pode ainda beneficiar e contribuir para um maior sucesso económico, social e político, no contexto da União Europeia, se tiver políticas de ordenamento do território eficazes.

### 2.1.1. Principais Objetivos

O ordenamento do território visa dar ênfase às várias políticas públicas, tendo em atenção a localização das várias atividades no território. Pretende definir os usos, ocupações e transformações permitidas e benéficas para os territórios nas suas várias escalas, desde o âmbito nacional, ao nível urbano e local.

Segundo a mesma fonte [1] e de acordo com a primeira lei de bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo [2] são de realçar vários aspetos que se pretende, alcançar com a boa gestão do território. Entre estes, seguidamente serão referenciados quais os objetivos que se pretendem alcançar:

- Melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, no respeito pelos valores culturais, ambientais e paisagístico;
- Distribuição equilibrada das funções de habitação, trabalho, cultura e lazer;
- Criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação de populações;
- Preservação e defesa dos solos com aptidão natural ou aproveitados para atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, restringindo-se a sua afetação a outras utilizações aos casos em que tal for comprovadamente necessário;
- Adequação dos níveis de densificação urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e social;
- Rentabilização das infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais;
- Aplicação de uma política de habitação que permite resolver as carências existentes;
- Reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos de património cultural classificados;
- Recuperação ou reconversão de áreas degradadas;
- Reconversão de áreas urbanas de génese ilegal.

O ordenamento do território e urbanismo deve ainda assegurar a salvaguarda dos valores naturais essenciais garantindo que:

- As edificações, isoladas ou em conjunto, se integram na paisagem, contribuindo para a valorização da envolvente;
- Os recursos hídricos, as zonas ribeirinhas, a orla costeira, as florestas e outros locais com interesse particular para a conservação da natureza constituem objeto de proteção compatível com a normal fruição pelas populações das suas potencialidades específicas;
- As paisagens resultantes da atuação humana, caracterizadas pela diversidade, pela harmonia e pelos sistemas socioculturais que suportam, são protegidas e valorizadas;
- Os solos são utilizados por forma a impedir a sua contaminação ou erosão.

### **2.1.2. Breve referência às origens**

A primeira figura de urbanismo em Portugal surgiu na segunda metade do século XIX, em 1865. Tratava-se dos planos gerais de melhoramentos que se destinavam essencialmente à questão política na sua relação com o território [3]. Foram elaborados o plano geral de melhoramento do Porto de autoria de Barry Parker e o plano geral de melhoramentos de autoria de Ressano Garcia, ambos aprovados no início do século XX. Devido ao seu rápido crescimento houve a necessidade de transformar o seu planeamento. Tratava-se de planos elaborados à escala da cidade.



De acordo com a mesma fonte, em 1934 surgem os planos gerais de urbanização, sendo realizados diversos estudos para várias, como também para outros pequenos aglomerados urbanos

Com a criação destes planos, o objetivo de Duarte Pacheco, Ministro das Obras Públicas, era transformar o país numa imagem urbana com a qual o regime político se identificasse. Contudo, em 1943 [3] começaram-se a perder alguns valores, principalmente a exigência do critério de qualidade. Foi ainda neste ano que começaram a ser terminados os levantamentos topográficos da maioria dos aglomerados.

No dealbar da década de 1970, foram inseridas no planeamento nacional as perspetivas regionais, que acabaram por “cair” em declínio. Neste período de tempo eram visíveis os desequilíbrios regionais e a sua ligação com a ineficácia do ordenamento do território, pelo que se propôs a introdução de novas estratégias de modo a corrigir estas assimetrias.

À posteriori, seguiu-se um novo período do Planeamento Regional cujo objetivo era identificar quais os desequilíbrios a nível regional, sendo estes analisados para cada uma das regiões. Este passo foi bastante importante, uma vez que se conseguiu concluir algumas linhas orientadoras de modo a corrigir o problema que vigorava. Com isto, surgiu outra questão, relacionada com o aumento da importância dada ao poder local com a nova Constituição da República pós 25 de abril e 1974. Deste modo, chegou-se à conclusão que as políticas de desenvolvimento regional e os instrumentos necessários deveriam partir da Administração central e da Administração local. Neste contexto, surgiram os planos de urbanização e os planos diretores municipais [4].

Na década de 1990 o Planeamento Urbanístico municipal assume definitivamente uma relevância indiscutível em Portugal, com o Decreto-lei n.º 69/90 de 2 de março que institui as figuras dos planos municipais de ordenamento do território. Eram eles, o Plano Diretor Municipal elaborado à escala dos concelhos, o Plano de urbanização à escala dos aglomerados urbanos e o Plano de Pormenor que definia em detalhe através do desenho urbano os detalhes da urbanização e edificação.

Com este diploma o país passou a estar coberto de planos urbanísticos de forma sistemática em todo o seu território. Ainda hoje estes instrumentos de gestão territorial assumem esta importância. Ora nenhum destes planos se vocacionava diretamente a tratar da questão dos edifícios devolutos nos centros históricos. Contudo, qualquer um deles poderia conter medidas que lidassem com estes problemas. Ainda assim, a importância dada a revitalização das zonas antigas tem vindo a ganhar importância, em detrimento das novas áreas para urbanizar. Pelo que, poder-se-á considerar que a questão dos edifícios devolutos das zonas urbanas é relativamente recente.

### 2.1.3. Instrumentos de Gestão Territorial

O final da década de 1990 coincide com uma remodelação dos tipos de planos urbanísticos em vigor e do sistema de gestão territorial. “Em 1998 foi aprovada a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, tendo surgido em 2007 o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela lei n. º58/2007, de 4 de setembro” [4].

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelece os Instrumentos de Gestão Territorial que dizem respeito a um conjunto de programas e planos urbanísticos [5] que têm como objetivos definir algumas das principais regras sobre o planeamento e ordenamento do território em Portugal. São definidos a política de ordenamento do território e urbanismo e o Sistema de Gestão Territorial. Assim, foram surgindo alterações na tipologia de instrumentos de planeamento, ou seja, foram criados novos tipos de planos e os que já existiam foram sujeitos a reformulações.

Em suma, o Sistema de Gestão Territorial é composto por diversos programas e planos de ordenamento do território, que no seu conjunto são designados como IGT. Estes são sujeitos a regimes de coordenação diferentes, que são referenciados no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [5].

Para ordenar o território são elaborados, pelo setor público, programas e planos de vários níveis e a várias escalas. O SGT português abrange quatro componentes imprescindíveis que se ligam entre si relativamente à natureza dos instrumentos. A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza num quadro de interação coordenada entre os diferentes planos de ordenamento, que depende do nível de interesse em causa: nacional, regional, intermunicipal ou municipal.

No âmbito nacional é definido o quadro padrão para o ordenamento do território nacional, onde são definidas as diretrizes a ter em conta no ordenamento regional e municipal. Sendo este concretizado pelo Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), pelos Programas Setoriais (PS) e pelos Programas especiais (PEOT).

A nível regional é definido o quadro de referência para o ordenamento regional, tendo em consideração o Programa Regional do Ordenamento do Território (PROT).

No âmbito intermunicipal existem programas e planos de ordenamento do território. Trata-se de um nível que exige a vontade de dois ou mais municípios articulados entre si.

Por fim, a nível municipal é delineado os regimes do uso do solo e a sua respetiva programação, tendo em atenção as diretrizes definidas a nível nacional e regional. Na figura 1 está discriminado a organização do sistema de gestão territorial.



Figura 1 - Sistema de Gestão Territorial

Verifica-se que os Instrumentos de Gestão Territorial têm vindo a dar importância crescente à problemática dos centros históricos. A criação das figuras de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património são disso uma evidência. Estes dois planos poder-se-ão centrar em encontrar medidas que revitalizem as zonas mais antigas dos espaços urbanos, nomeadamente propondo estratégias para inverter a tendência de crescimento dos edifícios devolutos.

## 2.2. Âmbito Nacional

### 2.2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, é um documento que visa estabelecer as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais estados membros

para organização do território da União Europeia<sup>1</sup>. A listagem que se segue mostra os objetivos que se pretendem alcançar com o PNPOT:

- Definir o quadro unitário para o desenvolvimento integrado, harmonioso e sustentável do país;
- Garantir a coesão territorial do país atenuando as assimetrias regionais e garantindo a igualdade de oportunidades;
- Estabelecer a tradução espacial das estratégias de desenvolvimento económico e social;
- Articular as políticas setoriais com incidência na organização do território;
- Racionalizar o povoamento, a implantação de equipamentos estruturantes e a definição das redes;
- Estabelecer os parâmetros de acesso às funções urbanas e às formas de mobilidade;
- Definir os princípios orientados da disciplina de ocupação do território.

Ainda que o PNPOT seja um programa de âmbito nacional, poder-se-á concluir que o objetivo traçado de estabelecer os parâmetros de acesso às funções urbanas poderá indicar algumas estratégias que contribuam para a revitalização dos centros históricos. Tais estratégias serão obviamente concretizadas nos conteúdos de IGT mais detalhados, como por exemplo os Planos de Pormenor.

Por sua vez, o PNPOT apesar de ser um instrumento de âmbito e aplicação nacional pode ainda estabelecer diretrizes aplicáveis a determinado tipo de áreas ou de temáticas com incidência territorial, tendo em vista assegurar a igualdade de regimes e a coerência nos restantes instrumentos de gestão territorial<sup>2</sup>. O PNPOT é constituído por um relatório e um programa de ação. No quadro seguinte serão apresentados quais os objetivos dos mesmos.

---

<sup>1</sup> Artigo 30.º do Decreto lei n. º80/2015

<sup>2</sup> Artigo 32.º do Decreto lei n. º80/2015

Quadro 1 - Objetivos do relatório e programa de ação do PNPOT (Adaptado de [1])

PNPOT	
Relatório	Definir os cenários de desenvolvimento territorial e fundamentar as orientações estratégicas, as opções e as prioridades da intervenção político-administrativa relativamente ao ordenamento do território.
Programa de ação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixar os objetivos a atingir a médio ou longo prazo;</li> <li>• Os compromissos do Governo em matéria de medidas legislativas, de investimentos públicos ou de aplicação de outros instrumentos de natureza fiscal ou financeira</li> <li>• Propostas do Governo para uma melhor cooperação neste domínio com as autarquias locais e as entidades privadas, incluindo o lançamento de programas de apoio específico</li> <li>• As condições de realização dos programas de ação territorial definidas no artigo 17.º da lei de bases da política do território e urbanismo</li> <li>• Identificação dos meios de financiamento das ações propostas.</li> </ul>

Em suma, a elaboração deste programa concerne ao Governo, sob a coordenação do Ministro que tutela as Cidades, em que este é determinada pela resolução do Conselho de Ministros onde deve constar os principais princípios do programa, bem como a sua metodologia e por fim, os prazos para a elaboração do PNPOT. O Programa Nacional da Política de Ordenamento do

Território é aprovado por lei da Assembleia da República, competindo ao Governo o desenvolvimento e a concretização do programa de ação<sup>3</sup>.

Nas figuras seguintes, figura 2, 3 e 4 é possível observar os riscos, os sistemas naturais e agroflorestais bem como o sistema urbano e acessibilidades.

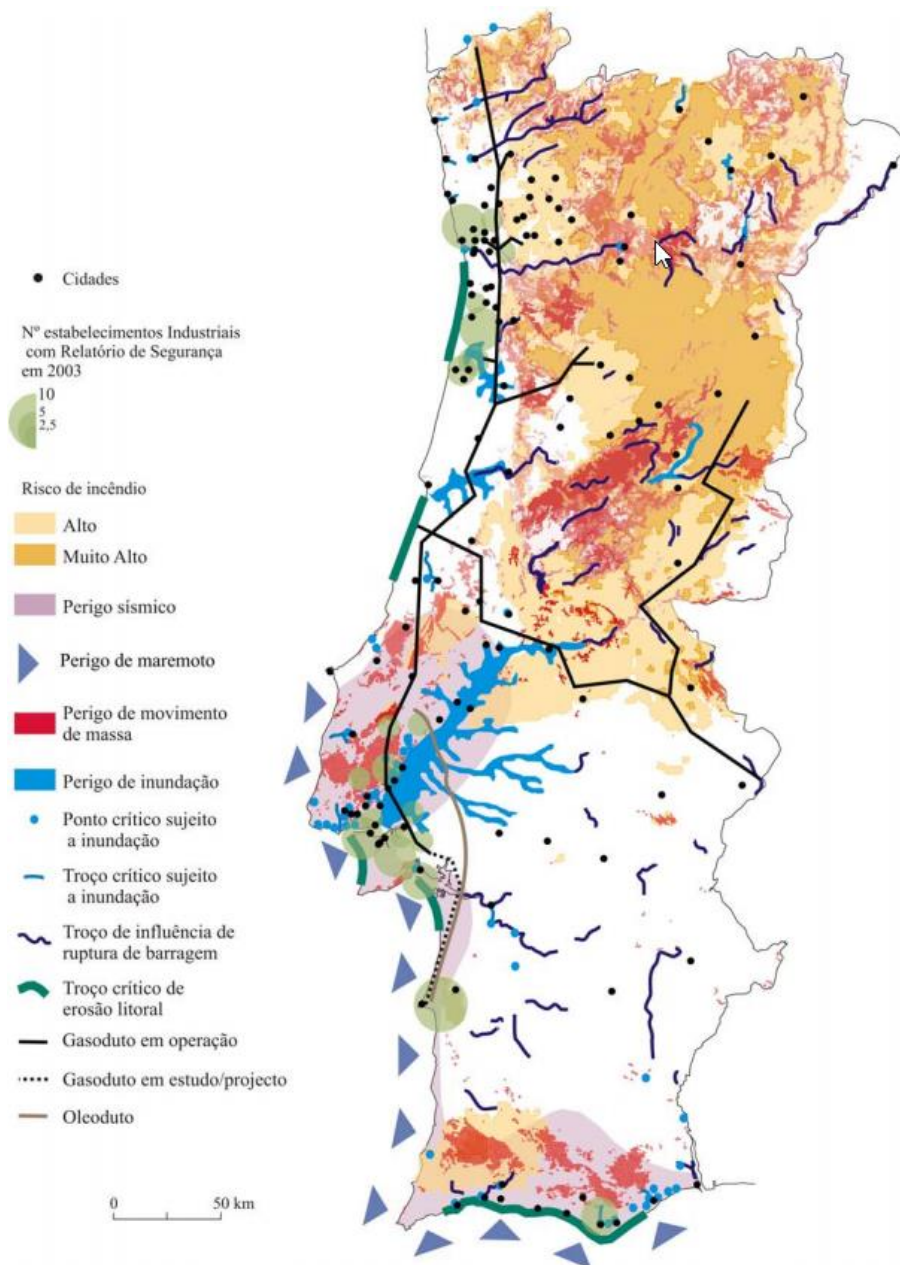


Figura 2 - Riscos [6]

<sup>3</sup> Artigo 38.º do decreto lei n.º 80/2015

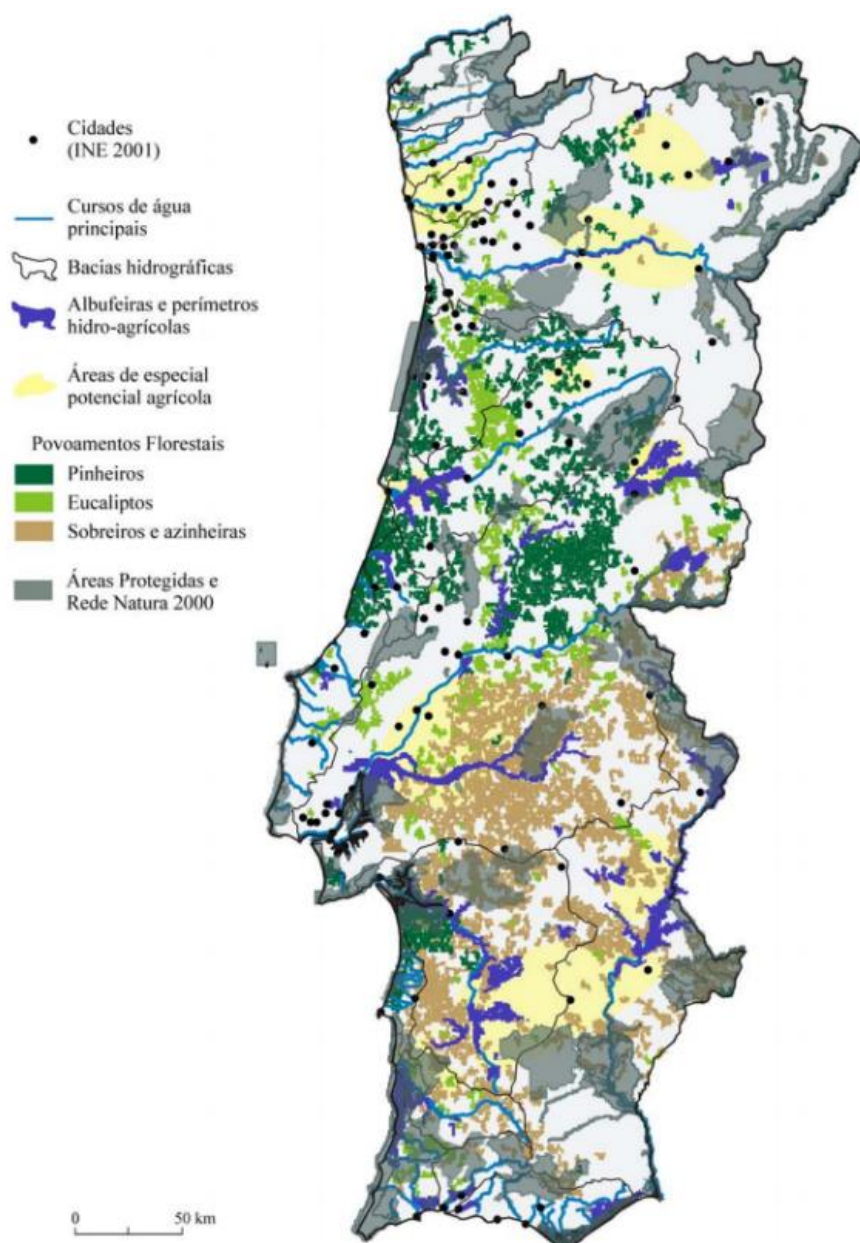


Figura 3 - Sistemas Naturais e Agroflorestais [6]

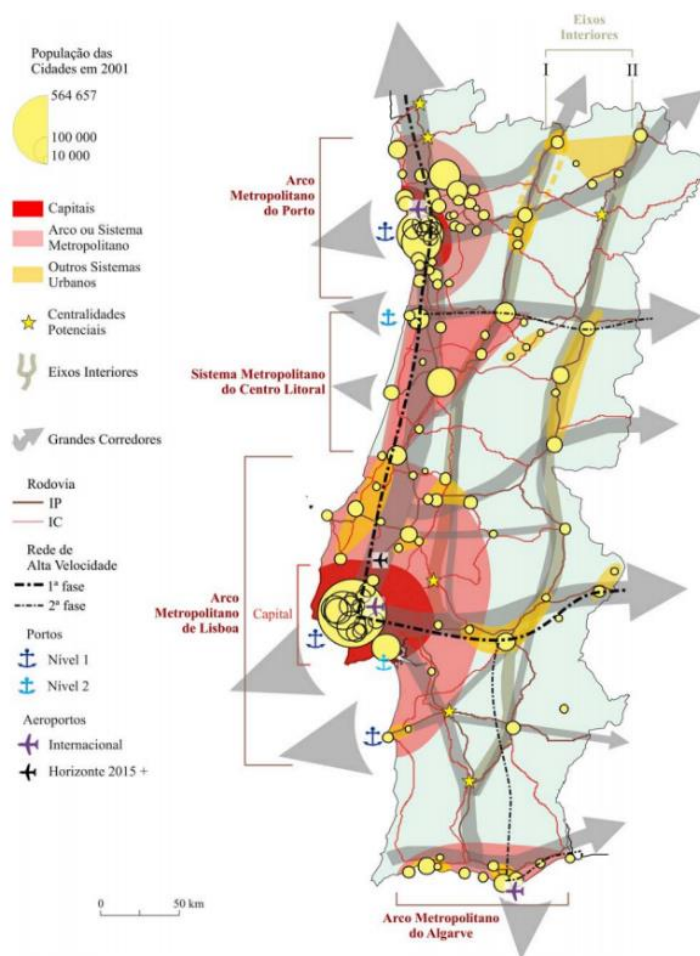


Figura 4 - Sistemas urbano e acessibilidades [6]

### 2.2.2. Programas Setoriais (PS)

Os Programa Setoriais são instrumentos de planeamento que visam programar ou concretizar as políticas de desenvolvimento económico e social com incidência na organização do território. Deste modo, são considerados setoriais os programas e estratégias de desenvolvimento que respeitam os diversos setores da administração central, principalmente no âmbito dos transportes, das comunicações, da energia e dos recursos geológicos, da educação e da formação, conservação da natureza e cultura, da saúde, da habitação, do turismo, da agricultura, do comércio e da indústria, da defesa e segurança pública, da prevenção de riscos, dos recursos hídricos e das florestas e do ambiente.

Ainda que estes programas sejam de âmbito nacional e nenhum deles se dirija diretamente à questão dos centros históricos, verifica-se que poderão ser utilizados para a nível nacional definir estratégias que se repercutam na valorização das zonas antigas. Por exemplo, a elaboração de um programa setorial no domínio da habitação que contemple a dinamização



deste setor nos centros históricos, reutilizando edifícios devolutos poderá ser uma dessas estratégias.

Em termos práticos, este tipo de instrumentos já existia no ordenamento do território, como é o caso do Plano Rodoviário Nacional 2000, todavia como este não se encontra implantado ou regulamentado pelo sistema de planeamento surgem diversas dúvidas referentes à sua relação e articulação com os restantes instrumentos. A figura 5 representa o Plano Rodoviário Nacional 2000.



Figura 5 - Representação do Plano Rodoviário Nacional 2000 [6]

Considera-se ainda que a Rede Natura 2000 faz parte dos Programas Setoriais, na figura 6 é possível visualizar as áreas classificadas neste âmbito. Sendo este um instrumento de gestão territorial que visa salvaguardar e valorizar os sítios e as zonas de proteção especiais (ZPE) do território continental. Assim como a manutenção das espécies e habitats num estado de conservação favorável a essas áreas, trata-se, portanto, de um instrumento para a gestão da biodiversidade.

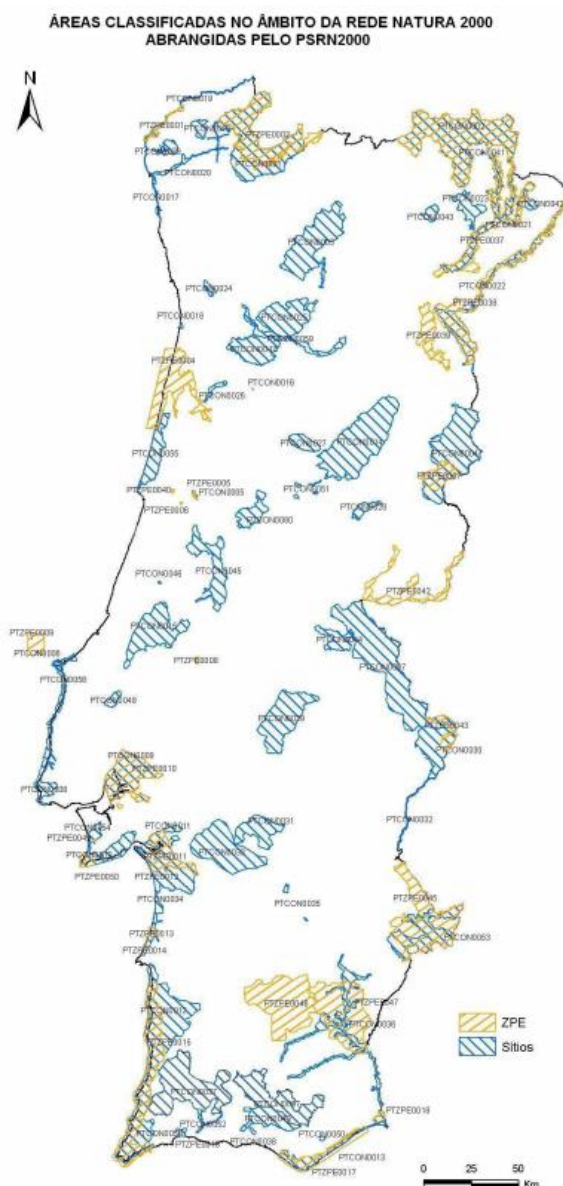


Figura 6 - Áreas classificadas no âmbito da Rede Natura 2000 abrangidas pelo PSRN200 [6]

Do ponto de vista material, os programas setoriais estabelecem, nomeadamente:

- As opções setoriais e os objetivos a alcançar no quadro das diretrizes nacionais aplicáveis;
- As ações de concretização dos objetivos setoriais estabelecidas;
- A expressão territorial da política setorial definida;
- A articulação da política setorial com a disciplina consagrada nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

Quanto ao conteúdo documental, os programas setoriais constituem as peças gráficas necessárias à representação do território sendo sempre necessário a presença de um relatório,

de modo a ser possível obter-se um diagnóstico da situação territorial referente à base técnica das opções e os seus objetivos setoriais com incidência<sup>4</sup>.

A elaboração dos programas setoriais é competência das entidades públicas<sup>5</sup> na respetiva área temática em causa. Assim, a elaboração dos mesmos é definida através de um despacho feito pelo ministro competente, contendo todos os elementos requeridos. “No decurso da elaboração do plano setorial, a entidade responsável pela elaboração do plano solicita parecer à comissão de coordenação e desenvolvimento territorial competente, às entidades ou serviços da administração central representativas dos interesses a ponderar, bem como às câmaras municipais das autarquias abrangidas” [4].

Após a elaboração do programa setorial e emitidos os pareceres previstos ou decorridos os prazos fixados, a entidade pública responsável pelos mesmos, tem de proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta elaborada. Este compreende um período com cinco dias de antecedência, no Diário da República que deverá ser divulgado através da internet e comunicação social. Este período de discussão não pode ainda ser inferior a 22 dias e consiste na recolha de observações e sugestões pertinentes relativamente às soluções da proposta para o programa setorial, entre a comunidade local. Findo o período de discussão pública, a entidade pública encarregue de avaliar e divulgar os resultados obtidos tem de proceder à elaboração da versão final da proposta para aprovação. Concerne ao conselho de ministros aprovar ou não o programa setorial proposto.

### **2.2.3. Programas Especiais de Ordenamento do Território (PEOT)**

Os programas especiais de Ordenamento do Território foram criados em 1995 através do decreto lei 151/95 de 24 de junho. Tratava-se, portanto, de planos que eram vinculativos quer para as entidades privadas quer para as entidades públicas. Destes planos, existiam sete tipos: Planos de Ordenamento Florestal, Planos de Ordenamento e Expansão dos Portos, Planos Integrados de Habitação, Planos de Salvaguarda do Património Cultural, Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas, Planos de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas e Planos de Ordenamento da Orla Costeira (POOC).

Em 1996 (Lei n. º5/96 de 29 de fevereiro), estes planos foram reduzidos a apenas três tipos: Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas, Planos de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas e Planos de Ordenamento da Orla Costeira (POOC). Todos eles permanecem até hoje.

---

<sup>4</sup> Artigo 40.º do decreto lei n. º80/2015

<sup>5</sup> Artigo 46.º do decreto lei n. º80/2015

Em 2008 os Planos de Ordenamento dos Estuários (POE) passaram a ser considerados como planos especiais de ordenamento do território.

Atualmente, todos estes Instrumentos de Gestão Territorial têm a designação de programas, deixando de ser planos. Isto quer dizer que os seus conteúdos deixaram de ser vinculativos para os particulares, vinculando apenas entidades públicas.

Os Programas Especiais de ordenamento do território (PEOT) são instrumentos de natureza regulamentar elaborados pela administração central. Estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, com vista à utilização sustentável do território.

Na figura 7 são apresentados os tipos de programas especiais do ordenamento do território.

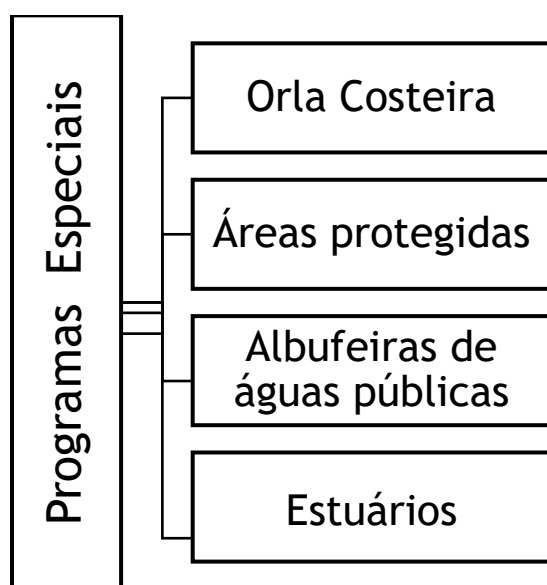


Figura 7 - Tipos de programas especiais de ordenamento do território

Os programas especiais são constituídos por [5]:

- Relatório do programa, que visa diagnosticar a situação territorial sobre a qual intervém e à fundamentação técnica das opções e objetivos estabelecidos;
- Relatório ambiental, onde se identificam, descrevem e avaliam os potenciais efeitos significativos presentes no ambiente, de modo a se poder arranjar possíveis alternativas caso necessário;
- Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

Na elaboração dos programas especiais de ordenamento do território, que é realizada por despacho do ministro competente, tem de se ter em conta alguns fatores:

- Tipo de programa especial;
- Finalidade do programa especial;
- Especificação dos objetivos que se pretende atingir;
- Âmbito territorial do programa especial, com reconhecimento das autarquias locais;
- Indicação do serviço ou entidade competente para a elaboração;
- Composição da comissão de acompanhamento;
- Prazo de elaboração.

As aprovações dos programas especiais de ordenamento do território são feitas pelo Conselho de Ministros, sendo que este deve garantir que os prazos e as formas acordadas previamente com as câmaras municipais envolvidas são respeitados.

No caso dos PEOT é visível que não se destinam a intervir nas zonas históricas, nomeadamente ao que diz respeito aos edifícios devolutos.

### **2.2.3.1. Programa Especial da Orla Costeira (POOC)**

Quanto ao Programa Especial de Ordenamento da Orla Costeira mais conhecido por POOC, tem como principal intuito cumprir alguns objetivos, tais como:

- Classificação das praias e regulamentação do uso balnear;
- Ordenamento dos diferentes usos e atividades específicas da orla costeira;
- Valorização e qualificação das praias que são consideradas estratégicas por motivos ambientais e turísticos;
- Defesa e conservação da natureza.

Visa regulamentar a elaboração e a implementação dos planos de ordenamento da Orla Costeira e, à posteriori, estabelecer o regime sancionatório que é aplicável às infrações praticadas na mesma [7].

Atualmente existem os seguintes POOC [8]:

- Burgau - Vilamoura (27 de abril de 1999);
- Sado - Sines (29 de outubro de 1999);
- Ovar - Marinha Grande (20 de outubro de 2000);
- Alcobaça - Mafra (17 de janeiro de 2002);
- Sintra - Sado (25 de junho de 2003);
- Caminha - Espinho (2 de outubro de 2007);

- Cidadela - S. Julião da Barra (14 de novembro de 2012);
- Vilamoura - Vila Real de Santo António (19 de outubro de 2016).

### **2.2.3.2. Programa Especial das Áreas Protegidas**

De acordo com o regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade, as áreas protegidas são classificadas em função das áreas aquáticas interiores e as áreas aquáticas marinhas. Sendo que, a biodiversidade ou outras ocorrências naturais são de grande importância, uma vez que, apresentam valor ecológico, científico e social que exige medidas específicas de conservação e gestão, de modo, a promover a gestão racional dos recursos naturais e a valorização do património natural e cultural.

Segundo o Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), os programas de ordenamento das áreas protegidas são instrumentos que visam estabelecer uma política de salvaguarda e conservação que se pretende instituir em cada umas das áreas [9].

Assim, as áreas protegidas a nível nacional são:

- Parque Nacional;
- Parque Natural;
- Reserva Natural;
- Paisagem Protegida.

Refira-se que na área do concelho do Fundão, está em vigor o Programa Especial de Ordenamento do Território do Parque Natural da Serra da Estrela. Contudo, não abrange a zona antiga da cidade.

### **2.2.3.3. Programa Especial Albufeiras de Águas Públicas**

Os programas especiais de Albufeiras de Águas Públicas são instrumentos de gestão territorial de natureza especial. Visam definir os princípios e regras de utilização das águas públicas e da ocupação, uso e transformação do solo cujas zonas dizem respeito à proteção das albufeiras classificadas [10].

São exemplos os seguintes:

- Albufeira de Castelo do Bode (10 de maio de 2003);
- Albufeira das Fronhas (11 de maio de 2009);
- Albufeira da Idanha (21 de novembro de 2008);
- Albufeira do Sabugal (12 de setembro de 2012);
- Albufeiras do Cabril, Bouça e Stº Luzia (1 de outubro de 2012).

#### **2.2.3.4. Programa Especial de Estuários**

Os programas de ordenamento dos estuários têm como principal objetivo proteger as águas, leitos e margens e os ecossistemas que as habitam. Assim como também, proteger a valorização ambiental, social, económica e cultural da orla terrestre que envolve toda a área de intervenção do plano [11]. São exemplos deste tipo de planos:

- Estuário do Rio Douro;
- Estuário do Rio Mondego;
- Estuário do Rio Vouga;
- Estuário do Rio Tejo.

### **2.3. Âmbito Regional (PROT)**

Nos anos 90 do século XX foi criada a figura do plano regional do ordenamento do território (PROT), tendo sido aprovados vários, tais como: o PROT do Algarve, o PROT da Região Centro, o PROT da Região Norte, o PROT do Alentejo e o PROT da Área Metropolitana de Lisboa.

Atualmente, também estes Instrumentos de Gestão Territorial à semelhança dos PEOT passaram a ser designados por programas, deixando de vincular os particulares.

Assim, os Programas Regionais de Ordenamento do Território visam definir a estratégia regional de desenvolvimento territorial, tendo em conta as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias sub-regionais e municipais de desenvolvimento local. Constituem assim, um quadro de referência para a elaboração dos programas e dos planos intermunicipais e dos planos municipais.

Do ponto de vista regional, o PROT compreende, a área correspondente à respetiva comissão de coordenação que o elabora. Contudo, as comissões de coordenação e desenvolvimento regional, podem propor ao governo que este seja estrutura em unidades de planeamento correspondentes a espaços sub-regionais, como foi referindo anteriormente<sup>6</sup>.

Na figura 8 é apresentado um modelo de organização do PROT para a região centro.

---

<sup>6</sup> Artigo 52.º do decreto lei n.º 80/2015

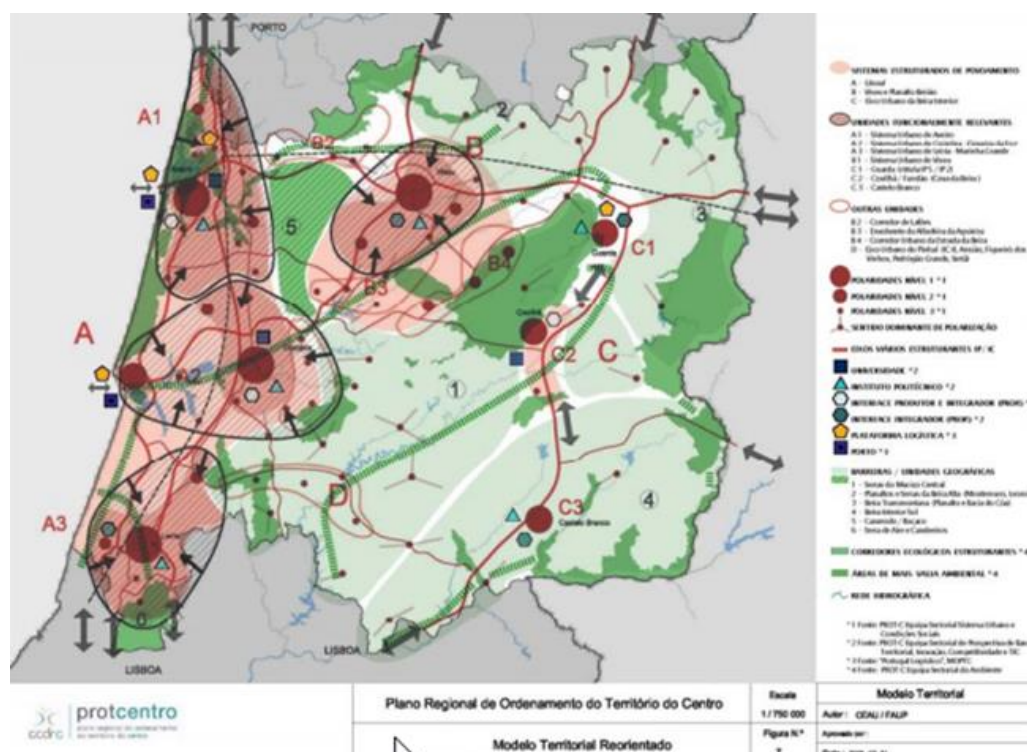


Figura 8 - Modelo de organização do PROT do centro [12]

Os objetivos dos PROT são os seguintes<sup>7</sup>:

- “Desenvolver, no âmbito regional, as opções constantes do programa nacional da política de ordenamento do território e dos planos setoriais;
- Traduzir, em termos espaciais, os grandes objetivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulados no plano de desenvolvimento regional;
- Equacionar as medidas tendentes à atenuação das assimetrias de desenvolvimento intrarregionais;
- Servir de base à formulação da estratégia nacional de ordenamento territorial e de quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território.”

Os PROT definem um modelo de organização do território regional, que visam estabelecer alguns pontos fundamentais, estes serão referenciados na listagem seguinte<sup>8</sup>:

- a) A estrutura regional do sistema urbano, das redes, das infraestruturas e dos equipamentos devem assegurar a salvaguarda e a valorização das áreas de interesse nacional, quer a nível económico quer a nível ambiental ou patrimonial;

<sup>7</sup> Artigo 53.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>8</sup> Artigo 54.º do decreto lei n.º80/2015



- b) Os objetivos e os princípios assumidos a nível regional, quer em relação à localização como dos investimentos públicos;
- c) Quanto à incidência espacial, das políticas estabelecidas no programa nacional, devem ser respeitadas;
- d) A política ambiental deve assegurar a proteção e valorização ambiental.

A nível documental, os PROT são constituídos por dois pontos chave:

- Pelas opções estratégicas, normas orientadas e por um conjunto de peças gráficas das orientações substantivas nelas definidas;
- E ainda, por um esquema que visa representar o modelo territorial proposto, onde se encontram identificados os principais sistemas, redes e articulações de nível regional.

Estes são ainda acompanhados de dois tipos de relatórios distintos, sendo um relatório do programa e outro um relatório ambiental, nos quadros 2 e 3 encontra-se a designação de cada um.

Ora os PROT também se consideram não serem as figuras de planeamento urbanístico mais eficazes no combate ao abandono dos centros históricos. Contudo, poderão e deverão definir estratégia gerais à escala de cada região que possam vir a ser concretizadas nos PMOT capazes de inverter esta tendência.

Quadro 2 - Constituintes do relatório do programa dos PROT (adaptado [5])

Relatório do programa	Avaliação das dinâmicas territoriais, tendo em conta a evolução do uso, transformação e ocupação do solo, as dinâmicas demográficas, a estrutura de povoamento e as perspetivas de desenvolvimento económico, social e cultural da região
	Definição de unidades paisagísticas
	Estudos referentes à caracterização da estrutural regional de proteção e valorização ambiental e patrimonial
	Identificação de espaços agrícolas, florestais e pecuários
	Representação das redes de transporte e mobilidade e dos equipamentos
	Programa de execução, que visa indicar disposições indicativas relativamente à realização de obras públicas a efetuar
	Identificação das fontes e da estimativa de meios financeiros.

Quadro 3 - Constituintes do relatório ambiental dos PROT (adaptado [5])

Relatório ambiental	Identificação, descrição e avaliação de eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do programa e as suas alternativas razoáveis.
---------------------	--

A elaboração dos PROT são da responsabilidade das comissões de coordenação e da coordenação de um membro do governo, responsável pela área de ordenamento do território, sendo determinada por um conselho de ministros, tendo em conta alguns pontos essenciais:

- A finalidade do programa, tendo em conta que os interesses públicos;
- Especificação dos objetivos a atingir;
- O âmbito territorial do programa, com menção expressa dos municípios abrangidos;
- Prazo de elaboração;
- Conformidade do programa na avaliação ambiental ou outras razões que justifiquem a inexistência da mesma;
- Composição e o funcionamento da comissão consultiva.

O quadro 4 mostra os planos regionais do ordenamento do território existentes em Portugal.

Quadro 4 - Planos Regionais do Ordenamento do Território existentes em Portugal [13]

Região	Sigla	Designação
Região Norte	PROZED	PROT da Zona Envolvente do Douro
Região Centro	PROZAG	PROT da zona Envolvente das Barragens da Aguieira, Coiço e Fronhas
Região de Lisboa e Vale do Tejo	PROTAML	PROT da Área metropolitana de Lisboa
	PROTOTV	PROT do Oeste
Região do Alentejo	PROTA	PROT do Alentejano
Região do algarve	PROT	PROT do Algarve

Na figura 9 encontra-se representadas as fases dos PROT.

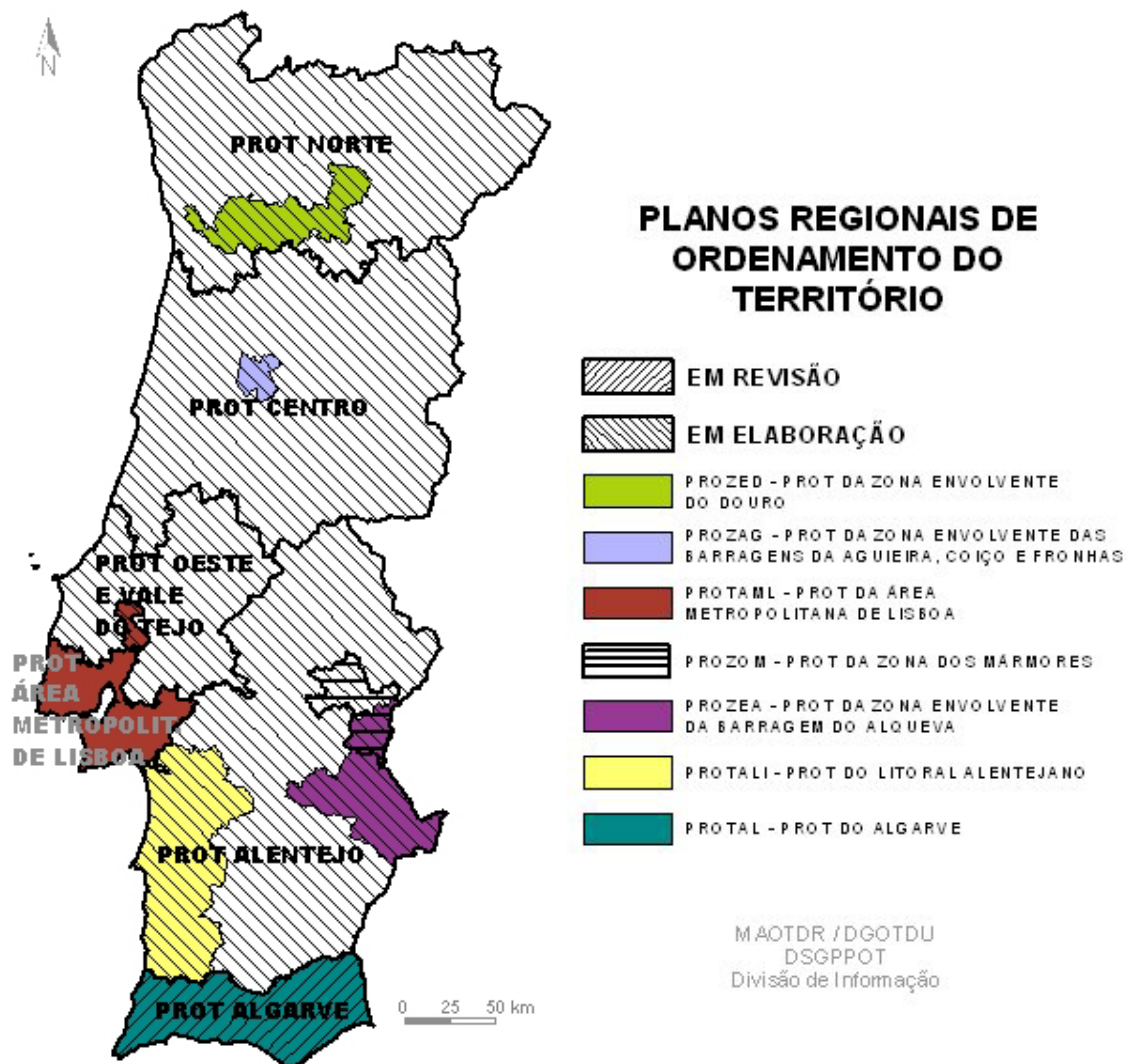


Figura 9 - Fases dos PROT [14]

## 2.4. Âmbito Intermunicipal

### 2.4.1. Programas Intermunicipais

Os programas intermunicipais são um instrumento de desenvolvimento territorial que visam assegurar a articulação entre os programas regionais e os planos municipais de ordenamento do território, no que diz respeito às áreas territoriais que, pela interdependência dos seus elementos estruturantes, necessitam de uma ação integrada de planeamento [5].

Os programas intermunicipais englobam a totalidade ou parte das áreas territoriais associados a dois ou mais municípios vizinhos<sup>9</sup>, assim a elaboração dos mesmos é facultativa.

Em suma, estes programas visam cumprir alguns objetivos, tais como:

- Articular estratégias de desenvolvimento económico e social dos municípios envolvidos quer a nível de estratégia intermunicipal quer a nível da proteção da natureza, como também de garantir a qualidade ambiental;
- Coordenar a incidência intermunicipal dos projetos de redes, equipamentos, infraestruturas e distribuição das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços do programa nacional da política de ordenamento do território, dos programas regionais e dos programas setoriais aplicáveis;
- Estabelecer objetivos, a médio e longo prazo, de racionalização do povoamento;
- Definir objetivos relativamente a matérias de acesso a equipamentos e serviços públicos.

Ora, é precisamente no cumprimento dos objetivos relacionados com a racionalização do povoamento que os programas intermunicipais de ordenamento do território poderão ter uma palavra a dizer na questão do abandono de imóveis nos centros históricos.

Os programas intermunicipais definem um modelo de organização relativamente ao território intermunicipal, estabelecendo as diretrizes de modo a serem usadas no território. Tal como a definição das redes intermunicipais de infraestruturas, equipamentos, transportes e serviços de modo a garantir os parâmetros mínimos em relação à qualidade ambiental.

Estes são ainda constituídos por um relatório e por um conjunto de peças gráficas que pretende ilustrar as orientações definidas. Contudo, os programas intermunicipais podem ainda ser acompanhados por outros elementos, tendo em conta a função e objetivo que se pretende atingir, sendo esses referidos na listagem seguinte<sup>10</sup>:

- Planta de enquadramento, que abrange a área de intervenção e a área da envolvente dos diversos municípios que se encontram integrados pelo programa;
- Identificação dos valores culturais, naturais e paisagísticos a proteger;
- Identificação das redes de transporte e de mobilidade e dos equipamentos públicos e de interesse supramunicipal;
- Programas de execução que contêm as disposições relativas à realização de obras públicas a efetuar, como também os objetivos e ações de interesse intermunicipal, referindo as entidades responsáveis pela sua elaboração;

---

<sup>9</sup> Artigo 61.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>10</sup> Artigo 64.º do decreto lei n.º 80/2015

- Por fim, identificação das fontes e estimativa de meios financeiros, atendendo principalmente aos programas operacionais regionais e setoriais.

É, ainda importante salientar que sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, os programas intermunicipais devem ser acompanhados por um relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os possíveis efeitos que possam surgir no ambiente resultantes da aplicação do programa e as suas alternativas.

Refira-se por fim que, relativamente à elaboração dos programas intermunicipais, estes devem ser elaborados pelos municípios integrantes para o efeito ou por associação de municípios, aquando da aprovação da proposta pelas respetivas assembleias municipais interessadas ou pela assembleia intermunicipal<sup>11</sup>.

#### **2.4.2. Planos Intermunicipais**

O âmbito intermunicipal é aquele em que existem quer programas quer planos de ordenamento do território. Os programas intermunicipais acabaram de ser descritos no ponto anterior e os planos intermunicipais são exatamente os mesmos aos que se irão encontrar no âmbito municipal (ponto 2.5). Ou seja, são o Plano Diretor Intermunicipal, o Plano de Urbanização Intermunicipal e o Plano de Pormenor Intermunicipal. A diferença é que neste caso deverão abranger dois ou mais municípios. Todos eles têm, portanto, e ao contrário dos PMOT um cariz facultativo. Assim, apenas os municípios que pretenderem neles participar, o deverão fazer.

Os planos intermunicipais são instrumentos de natureza regulamentar que vinculam as entidades públicas e as entidades privadas, relativamente ao território de dois ou mais municípios vizinhos<sup>12</sup>.

A elaboração destes planos compete a uma comissão que é constituída para esse mesmo efeito, em que a composição da comissão é definida pelas camaras municipais dos municípios associados para a elaboração do plano. É ainda de salientar que a elaboração dos planos intermunicipais pode ocorrer em simultâneo com a elaboração de programas que incidam na mesma área territorial.

Quanto à aprovação dos planos intermunicipais, estes são aprovados por deliberação das assembleias municipais abrangidas, de acordo com a proposta conjunta, apresentada pelas câmaras municipais<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Artigo 65.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>12</sup> Artigo 110.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>13</sup> Artigo 112.º do decreto lei n.º 80/2015

O plano diretor intermunicipal define de modo coordenado a estratégia de desenvolvimento territorial. A aprovação deste, dispensa os planos diretores municipais, substituindo-os<sup>14</sup>.

Quanto aos planos de urbanização e de pormenor intermunicipais, estes são aplicáveis, com as devidas adaptações e as regras previstas para os planos. Estes abrangem parte do território contíguo dos concelhos a que respeitam<sup>15</sup>.

No que concerne à Salvaguarda e Valorização dos centros históricos qualquer um dos anteriormente referidos, Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território poderá incluir medidas neste sentido. Desde que, o centro histórico alvo se estenda por dois ou mais municípios.

## 2.5. Âmbito Municipal

O âmbito municipal de intervenção em termos de ordenamento do território, tem vindo a mostrar pela experiência das últimas décadas em Portugal, ser o mais importante. Todo o território continental, Açores e Madeira, se encontra coberto por estes tipos de planos. Sendo a figura do PDM o elemento chave do planeamento urbanístico, desde a década de 1990 tem, contudo, surgido outras figuras. É o caso das modalidades criadas para a figura do Plano de Pormenor (do espaço rural, de reabilitação urbana e de salvaguarda do património). Ora, estas figuras revelam a preocupação crescente com as questões de salvaguarda e valorização das zonas urbanas antigas, em detrimento de novas urbanizações. A ideia é, devolver a vida e o dinamismo aos centros históricos, nomeadamente reabilitando os edifícios devolutos.

Segundo a autora, Fernanda Paula Oliveira [1], os planos municipais de ordenamento do território são instrumentos de natureza regulamentar que visam estabelecer o regime do uso do solo.

Os PMOT visam, assim, estabelecer<sup>16</sup>:

- A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos programas nacional e regional;
- A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;
- A articulação das políticas setoriais com incidência local;
- A base de uma gestão programada do território municipal;
- A definição da estrutura ecológica para efeitos de proteção e de valorização ambiental municipal;
- Os princípios e as regras de garantia a qualidade ambiental, da integridade paisagística e da preservação do património cultural;

---

<sup>14</sup> Artigo 113.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>15</sup> Artigo 114.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>16</sup> Artigo 75.º do decreto lei n.º 80/2015

- Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infraestruturas, de equipamentos, de serviços e de funções;
- Os critérios de localização e a distribuição das atividades industriais, de armazenamento e de logística, turísticas, comerciais e de serviços, que decorrem da estratégia de desenvolvimento local;
- Parâmetros de uso do solo;
- Parâmetros de uso e fruição do espaço público;
- Outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais programas e planos territoriais.

A elaboração de planos de ordenamento do território é determinada por deliberação da câmara municipal, tendo esta a obrigação de estabelecer os prazos de elaboração como também o período de participação, tendo esta de ser publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social<sup>17</sup>.

Na figura 10 estão representados os tipos de planos pertencentes aos PMOTs.

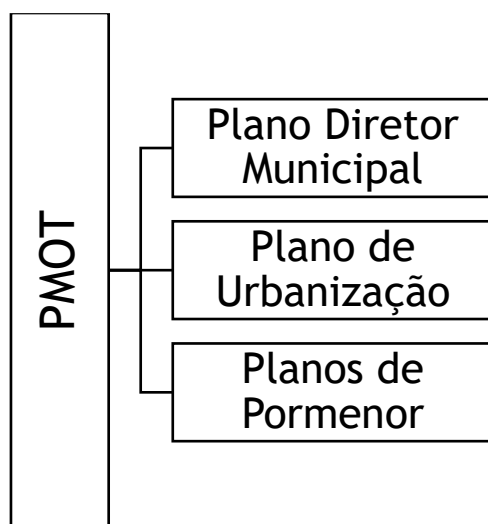


Figura 10 - tipos de planos constituintes do PMOT

### 2.5.1. Plano Diretor Municipal (PDM)

A adesão de Portugal à União Europeia (então CEE - Comunidade Económica Europeia) em 1986, despoletou a urgência de elaborar planos urbanísticos definidores das regras de edificação e urbanização. Este facto traduziu-se no D.L 69/90 de 2 de março que estabeleceu os PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território, sendo eles o Plano Diretor Municipal, Plano

<sup>17</sup> Artigo 76.º do decreto lei n.º 80/2015



de Urbanização e Plano de Pormenor [16]. Iniciou-se então um processo de cobertura do território nacional com planos urbanísticos de âmbito municipal.

O Plano Diretor Municipal visa estabelecer a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. O modelo de estrutura espacial do território municipal assenta na classificação do solo e desenvolve-se através da qualificação do mesmo. Assim, o PDM, é de elaboração obrigatória, exceto nos casos em que os municípios optam pela elaboração de um plano diretor intermunicipal<sup>18</sup>.

A figura 11 mostra os elementos fundamentais que constituem o Plano Diretor Municipal.

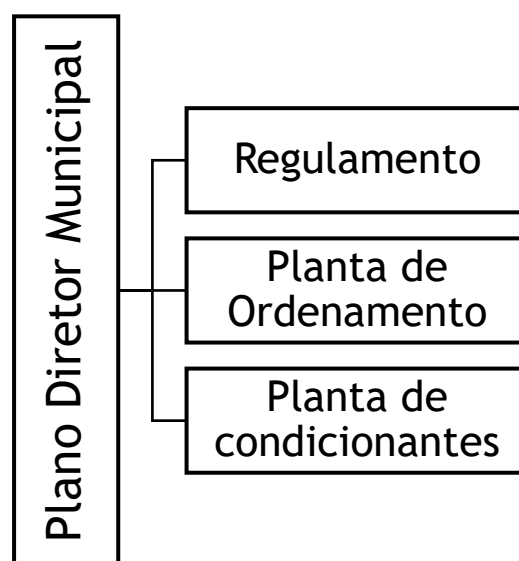


Figura 11 - Elementos fundamenais que constituem o PDM

O plano diretor municipal é ainda é ainda acompanhado por<sup>19</sup>:

- Um relatório que tem como objetivo determinar a estratégia e modelo de desenvolvimento local, principalmente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial;
- Um relatório ambiental, onde é possível identificar, descrever e avaliar possíveis efeitos no ambiente;
- Programa de execução, que visa ter acesso às disposições relativamente à execução das intervenções prioritárias do estado e do município;
- Por fim, o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

<sup>18</sup> Artigo 95.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>19</sup> Artigo 97.º do decreto lei n.º 80/2015

Contudo, o PDM é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares, que se seguem na listagem:

- Plano de enquadramento regional, sendo que este é elaborado a uma escala inferior à do plano diretor municipal;
- Planta da situação existente com a ocupação do solo à data da deliberação que irá determinar a elaboração do plano;
- Planta/relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, como também todas as informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Mapa de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

Dos 308 municípios portugueses todos têm o PDM aprovado. Sendo que destes alguns já foram revistos e outros encontram-se em fase de revisão. No caso do Fundão o PDM foi aprovado em 2000 e encontra-se em revisão. Ora, se nem todos os aglomerados urbanos têm Planos de Pormenor e Planos de Urbanização em vigor, capazes de lidar com os edifícios devolutos, alguns PDMs têm vindo a servir para este propósito. Contudo, não é o caso do PDM do Fundão. Este plano para a Zona Antiga da cidade apenas prevê algumas medidas relativas aos edifícios classificados. Pelo que, os edifícios correntes de habitação ou comércio não lhe merecem qualquer atenção.

### 2.5.2. Plano de Urbanização (PU)

O Plano de Urbanização tem como objetivo desenvolver e concretizar o plano diretor municipal e estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento, estabelecendo assim, um quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e consequentemente, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais<sup>20</sup>.

É ainda referido no mesmo artigo, mencionado acima, que o Plano de Urbanização pode abranger:

- Qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz, como também os solos rústicos complementares de um ou

---

<sup>20</sup> Artigo 98.º do decreto lei n.º 80/2015

mais perímetros urbanos, que sejam necessários para se estabelecer uma intervenção integrada de planeamento;

- Outras áreas do território municipal que possam vir a ser destinadas a usos e funções urbanas.

Nas sedes de concelho e nas áreas urbanas com mais de 25.000 habitantes, o regime de uso do solo deve ser previsto em plano de urbanização municipal, no caso de o número de habitantes ser inferior ao referido, o plano de urbanização torna-se um instrumento facultativo.

No que respeita ao conteúdo material o plano de urbanização visa respeitar as condições da área territorial, os objetivos das políticas urbanas e as transformações pré previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que assim determinou a sua elaboração, sendo que tem de ter em conta vários aspetos, que serão referenciados na seguinte listagem<sup>21</sup>:

- Definição e caracterização da área de intervenção, onde deve constar os valores culturais e naturais a proteger e ainda, toda a informação arqueológica contida no solo e subsolo;
- Conceção geral da organização urbana, que é conseguida através da qualificação do solo, definição da rede viária e estruturante, localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, estrutura ecológica e ainda através do sistema urbano de circulação;
- Definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas;
- Adequado perímetro urbano, definido no plano diretor municipal ou no plano intermunicipal;
- Condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana prevista na lei;
- Indicadores e parâmetros urbanísticos que são aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias dos espaços;
- Por fim, a delimitação e os objetivos das unidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação, bem como a redistribuição de benefícios e encargos de identificação dos sistemas de execução do plano.

Na figura 12 estão representados os constituintes (elementos fundamentais) do plano de urbanização.

---

<sup>21</sup> Artigo 99.º do decreto lei n.º 80/2015

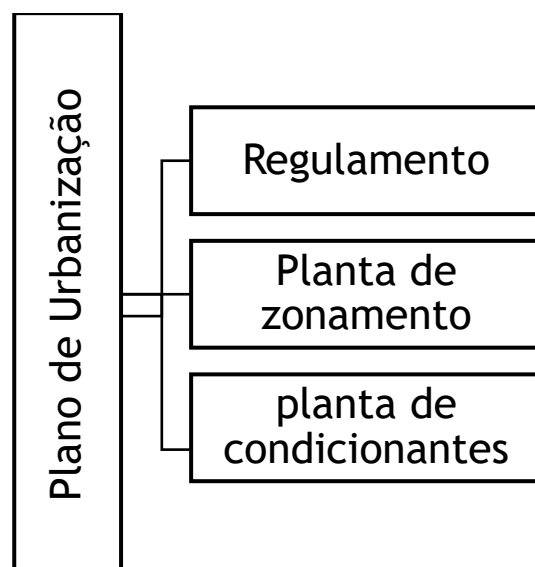


Figura 12 - Constituintes (elementos fundamentais) do PU

À semelhança do plano diretor municipal, também o plano de urbanização deve fazer-se acompanhar por um relatório, no qual deve constar os objetivos estratégicos do plano e a sua respetiva fundamentação técnica, por um relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos que se possam vir a verificar no ambiente, deve ainda fazer-se acompanhar por um programa de execução e um modelo de redistribuição de benefícios e encargos. Por fim, um plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira<sup>22</sup>.

Ainda no mesmo artigo acima referido, é feita referência aos elementos complementares que devem constar no PU, sendo esses:

- Planta de enquadramento, que deve ser elaborada a uma escala inferior em relação à do pu, onde deve constar as principais vias de comunicação e outros elementos que sejam considerados pertinentes constar na mesma;
- Planta da situação atual até à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta e relatório, onde deve estar discriminado os alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos;
- Plantas de identificação do traçado de infraestruturas;
- Mapas de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha de dados estatísticos.

<sup>22</sup> Artigo 100.º do decreto lei n.º 80/2015

À semelhança do PDM, também os Planos de Urbanização se encontram acessíveis a toda a população, em formato digital, que contém as plantas, regulamentos, qualidade dos dados e referenciação espacial. Data de meados do século XX o primeiro plano urbanístico elaborado à escala da cidade para o Fundão, que adiante se analisará com detalhe. Atualmente não se conhece nenhum Plano de Urbanização em vigor para a cidade do Fundão.

### **2.5.3. Planos de Pormenor (PP)**

O Plano de Pormenor tem como objetivo desenvolver e concretizar com detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal. Estabelece regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua localização na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e, por fim, a organização espacial das demais atividades de interesse geral<sup>23</sup>.

Como referido anteriormente (ponto 2.5) o Plano de Pormenor pode ainda adotar diferentes modalidades, em função do tipo de intervenção a que se destina, sendo elas, o plano de intervenção no espaço rural, o plano de pormenor de reabilitação urbana e o plano de pormenor de salvaguarda.

O Plano de Intervenção no Espaço Rural tem como objetivo principal estabelecer um conjunto de regras relativas ao espaço rural, mas sem alterar a classificação desse mesmo espaço, exceto em casos especiais em que seja devidamente justificado<sup>24</sup>.

Quanto ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, tem como finalidade relacionar-se com a intervenção em centros históricos e com as áreas críticas de recuperação e, ainda, em áreas de reabilitação urbana legalmente constituída.

Por fim, o Plano de Salvaguarda está relacionado com as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

À semelhança dos planos anteriormente referidos, o Plano de Pormenor é constituído por três elementos fundamentais, como se pode ver na figura 13.

---

<sup>23</sup> Artigo 101.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>24</sup> Artigo 104.º do decreto lei n.º 80/2015

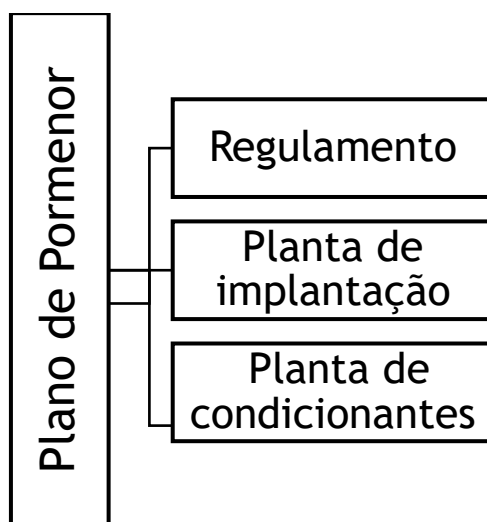


Figura 13 - Elementos fundamentais do Plano de Pormenor

O Plano de Pormenor é ainda acompanhado por<sup>25</sup>:

- Um relatório, que contém a fundamentação técnica das soluções propostas no plano;
- Um relatório ambiental, nos casos em que é necessário se proceder à avaliação ambiental, onde deve constar a identificação, descrição e a avaliação de possíveis efeitos que se possam vir a verificar no ambiente;
- Peças descritas e desenhadas;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

É ainda importante referir que o plano de pormenor deve ser acompanhado por elementos complementares, que serão descritos na seguinte listagem:

- Planta de localização, que contém o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos que são relevantes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta ou relatório, no qual deve constar a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos;
- Plantas que contém os elementos técnicos da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, entre outros;

<sup>25</sup> Artigo 107.º do decreto lei n.º 80/2015

- Relatório relativo à recolha de dados acústicos ou mapa de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos.

Os Planos de Pormenor encontram-se acessíveis a toda a população, em formato digital, que contém as plantas, os regulamentos e informação sobre diversos dados, é possível ter acesso a estes dados a partir do site SNIT.

Não se conhece no concelho do Fundão nenhum Plano de Pormenor, nomeadamente, para a Zona Antiga da cidade. Ora entende-se no âmbito desta dissertação que este tipo de plano, nomeadamente, na modalidade de PP de Reabilitação Urbana poderá ser a figura chave para a dinamização da Zona Antiga encontrando soluções detalhadas para a ocupação dos imóveis devolutos.

## 2.6. Classificação dos usos do solo: Urbano/Rústico

Na organização do SGT em Portugal, um dos aspetos mais importantes prende-se com a classificação dos usos do solo. Isto porque a identificação dos solos urbanos vs. solos rústicos, traduzir-se-á na diferença entre as possibilidades de edificar e urbanizar em oposição à interdição destas ações, ora o espaço urbano coincide com o limite do perímetro urbano. Fora do qual é interdita a ação de urbanizar e condicionada à ação de edificar. Assim, a classificação do solo determina o destino dos terrenos, sendo necessário fazer-se a distinção entre solo urbano e solo rústico.

É precisamente no conteúdo dos planos urbanísticos, intermunicipais e municipais, que se procede à classificação dos usos do solo. Ora, as plantas de síntese destes planos devem conter os solos classificados em função dos vários usos. Assim, os planos intermunicipais ou municipais classificam do uso do solo como urbano ou rústico tendo em conta<sup>26</sup>:

- a) Um solo é considerado como urbano se este se encontrar total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, se encontra englobado no plano territorial à urbanização ou edificação.
- b) Enquanto que um solo rústico é aquele que se destina, principalmente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas.

Sendo os planos intermunicipais e municipais, instrumentos de natureza regulamentar, compete-lhes estabelecer “o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental”<sup>27</sup>.

A classificação do uso solo traduz uma opção de planeamento territorial destinada aos terrenos, ou seja, consiste na distinção entre solo rural e solo urbano [15]. Deste modo, entende-se por solo rural o que se destina a:

- Espaços agrícolas de produção;
- Espaços florestais de conservação;
- Espaços florestais de produção;
- Espaços naturais;

---

<sup>26</sup> Artigo 71.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>27</sup> Artigo 69.º do decreto lei n.º 80/2015



- Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- Aglomerados rurais;
- Áreas de edificação dispersa.

Quanto ao solo urbano é todo aquele que se destina a:

- Espaços centrais (história e património)
- Espaços residências;
- Espaços de atividade económica;
- Espaços verdes;
- Espaço de uso especial;
- Espaços urbanos de baixa densidade.

Sendo o PDM do Fundão já antigo, tendo quase duas décadas, o seu conteúdo ainda não está de acordo com a atual classificação existente para o solo urbano. Consequentemente, não identifica dentro do solo urbano, espaços centrais nem residenciais como deveria fazer. Esta identificação poderia vir a contribuir de forma determinante para dinamizar a Zona Antiga do Fundão, estabelecendo as respetivas estratégias e medidas de Salvaguarda e Valorização.

Quanto à reclassificação do solo rústico para o solo urbano, sendo este de carácter excecional, a reclassificação do mesmo é limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, tornando-se assim numa opção de planeamento sustentável no que diz respeito aos termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais<sup>28</sup>. A reclassificação vem contribuir para o desenvolvimento sustentável do território, havendo assim, obrigação de afixar os respetivos prazos de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, tendo em conta todos os custos urbanísticos.

No que diz respeito à demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo esta deve respeitar alguns pontos, que serão referenciados na listagem seguinte<sup>29</sup>:

- “Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, par a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;
- Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

---

<sup>28</sup> Artigo 72.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>29</sup> Artigo 72.º alínea nº3 do decreto lei n.º 80/2015

- Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público”.

Quanto à reclassificação do solo urbano como rústico este pode ser feita a todo o tempo<sup>30</sup>. A qualificação do solo urbano é feita através da integração em categorias que visam conferir suscetibilidades de urbanização ou de edificação, enquanto que no caso do solo rústico, também se processa através da integração em categorias, que são em seguida discriminadas<sup>31</sup>:

- Espaços agrícolas ou florestais;
- Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- Espaços que englobam as atividades industriais que se encontram diretamente ligadas às utilizações referidas anteriormente;
- Espaços naturais com valor cultural e paisagístico;
- Espaços destinados a infraestruturas ou outro tipo de ocupação humana.

## 2.7. Síntese da organização do Sistema de Gestão Territorial

Poder-se-á concluir que o sistema de gestão territorial em Portugal está organizado em quatro âmbitos de intervenção: nacional, regional, intermunicipal e municipal. O mais relevante tem sido o municipal através da figura dos planos diretores municipais. Estas são os mais importantes IGT no que concerne ao ordenamento do território. Todos os 308 municípios portugueses estão dotados de PDM.

Por outro lado, conclui-se que os IGT variam em função das entidades a que obrigam o cumprimento dos seus conteúdos. No caso dos planos, incluindo os municipais são vinculativos quer de entidades públicas quer de particulares que devem observar diretamente as suas regras. No caso dos programas de ordenamento do território vinculam apenas as entidades públicas.

Outro aspeto de relevo é o facto de um âmbito intermunicipal, sendo o mais recente tem também algumas vantagens, como seja o facto de poder incluir equipas mais completas e especializadas, uma vez que incluem técnicos dos vários municípios envolvidos, maximizando meios e recursos. Permitem ainda definir estratégias de ordenamento do território à escala dos vários municípios envolvidos, dando continuidade nas zonas de fronteira entre os concelhos.

Por fim refira-se à novidade de os planos diretores intermunicipais poderem substituir os PDM. Esta disposição poderá representar grandes vantagens de complementaridade e articulação

---

<sup>30</sup> Artigo 73.º do decreto lei n.º 80/2015

<sup>31</sup> Artigo 74.º do decreto lei n.º 80/2015

entre territórios e entidades. Contudo, dada a importância histórica da autonomia municipal em Portugal, até ao momento não se conhece nenhum destes planos. O que poderá ter justificação precisamente na falta de cooperação entre concelhos.



## Capítulo 3 - Instrumentos de Gestão Territorial no concelho do Fundão

Neste capítulo é feita a análise aos Instrumentos De Gestão Territorial em vigor, na cidade do Fundão, com o intuito de determinar qual o seu contributo para os edifícios devolutos existentes.

### 3.1. Antecedentes da década de 1950

O primeiro plano urbanístico para a cidade do Fundão, da autoria de Carlos Ramos surgiu em 1949, era designado por “Anteplano de Urbanização da Vila do Fundão” [3]. Na figura 14 encontra-se representado o Anteplano de Urbanização da cidade em questão.



Figura 14 - Anteplano de Urbanização do Fundão (1949) [3]

Segundo o urbanista, Carlos Ramos, naquela altura era mais importante criar um plano de arranjo e embelezamento em vez de um plano de urbanização, de modo, a não sobrecarregar os municípios, visto que naquela época os orçamentos eram muito limitados. Deste modo, a proposta de Carlos Ramos baseava-se essencialmente nas orientações pragmáticas da Câmara, traçando apenas a Avenida Salazar atualmente designada por Avenida da Liberdade, campo de jogos, um novo hospital (atual hospital do Fundão), um mercado municipal (transformado em microempresas) e uma variante à estrada nacional que atravessava o aglomerado [3].

Atualmente existem vários instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho do Fundão, sendo eles referidos no quadro 5.

Quadro 5 - IGT em vigor no concelho do Fundão [17]

Instrumentos de Gestão Territorial do Fundão
PDM - Plano Diretor Municipal *
PGBH - Plano Gestão das Bacias Hidrográficas do Tejo
PNA - Plano Nacional Água
POAAP - Plano de Ordenamento das Albufeiras de Santa Águeda e Pisco
PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território *
PP - Plano de Pormenor da Zona Industrial de Silvares *
PP - Plano Pormenor da Área Poente do Fundão *
PNR - Plano Rodoviário Nacional
PROF - Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte
RN - Rede Natura 2000 (Serra da Gardunha)
Áreas Protegidas - Paisagem Protegida de Âmbito Regional da Serra da Gardunha
Plano Parcial de Expansão Poente da Vila do Fundão

\*Estes seis planos fazem parte dos Instrumentos de Gestão Territorial, os restantes dizem respeito a outros planos ou com incidência no território deste concelho.

Conclui-se, portanto, que existem em vigor na cidade do Fundão dois planos municipais, o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor da Área Poente do Fundão. Contudo, este último não abrange a parte do centro histórico, objeto de estudo desta dissertação.

### 3.2. Plano Diretor Municipal de 2000

O Plano Diretor Municipal do Fundão foi aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 1999, entrando em vigor no dia 10 de julho de 2000 aquando a sua publicação no Diário da República. Visa estabelecer a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo, bem como as outras políticas urbanas, que integram e articulam as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, de modo a haver uma organização espacial do território municipal [18].

O PDM do Fundão tem como objetivo definir e estabelecer:

- Uma estrutura espacial para o território do Município;
- Classificação dos solos;
- Perímetros urbanos;
- Índices urbanísticos
- Regras gerais para a ocupação, uso e transformação dos solos.

Os elementos fundamentais presentes neste plano são<sup>32</sup>:

- Regulamento;
- Planta de condicionantes, salvaguarda e restrições ao uso dos solos;
- Planta de ordenamento.

O Plano Diretor Municipal do Fundão encontra-se organizado em seis partes fundamentais, sendo elas ilustradas na seguinte listagem [18]:

- Capítulo I, que diz respeito à área de intervenção do PDM e revisão;
- Capítulo II, referente às servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo;
- Capítulo III, que diz respeito aos espaços industriais;
- Capítulo IV, relativamente aos espaços verdes urbanos;
- Capítulo V, relativamente aos espaços urbanos e urbanizáveis;
- Capítulo VI, que diz respeito aos espaços rurais.

---

<sup>32</sup> Artigo 2.º do Diário da República -I Série- B (Nº157 -10 de julho)

Para a área de estudo em questão apenas é relevante analisar o capítulo II e V do presente documento [18], uma vez que as demais disposições não se aplicam a esta parte da cidade.

De acordo com a mesma fonte [18], em relação ao património histórico-cultural (Capítulo II), os imóveis que se encontram classificados beneficiam de uma zona de proteção de 50 metros, sendo esses cotados a partir dos limites exteriores dos mesmos, uma vez que ainda não foi fixada uma zona especial de proteção. Deste modo, as zonas de proteção deverão ser objeto de estudo e de criação de planos de ordenamento que visem definir regras de construção e de intervenção nessas mesmas áreas<sup>33</sup>.

É ainda importante realçar que os imóveis classificados, sendo eles monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, que sofram qualquer tipo de intervenção sobre o próprio imóvel ou mesmo na sua área de proteção deverá ser objeto de licenciamento municipal, tendo de cumprir assim, alguns requisitos<sup>34</sup>:

- É obrigatória uma autorização prévia do respetivo projeto pelo Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR);
- O projeto sujeito a licenciamento terá de ser assinado por um arquiteto [18].

Por fim, no caso de haver uma desvalorização da propriedade, em que a mesma é comprovada, a partir de estudos financeiros e económicos, e apresentada à Câmara Municipal, esta poderá compensar ao proprietário, na forma e pelos meios por ela definidos e até mesmo ao valor virtual do prejuízo. O proprietário tem ainda a obrigação de realizar todas as obras necessárias e autorizadas, em que é estabelecido um contrato entre a Câmara Municipal e o proprietário. Isto apenas é aplicável em casos onde o imóvel classificado é monumento nacional ou de interesse público [18].

Ora, na área de estudo identifica-se apenas um edifício nestas condições, trata-se da Igreja da Misericórdia identificada com o número B73, localizada na Rua Teodoro Mesquita, de acordo com o anexo I do regulamento do PDM e classificada como imóvel de interesse público.

Em relação aos espaços urbanos e urbanizáveis (capítulo V), estes são assim considerados se as áreas delimitadas na planta de ordenamento, na escala de 1:25000, se incluírem nos perímetros urbanos e as respetivas áreas sociais<sup>35</sup>. No caso da área de estudo toda ela se insere nesta classe de espaços, estando, portanto, sujeita as regras que nela se definem.

Quanto à elaboração ou revisão dos planos de urbanização deverão ser sempre definidas as áreas a sujeitar a planos de pormenor [18].

---

<sup>33</sup> Artigo 23.º do Diário da República - I Série- B (Nº157 -10 de julho)

<sup>34</sup> Artigo 24.º do Diário da República - I Série- B (Nº157 -10 de julho)

<sup>35</sup> Artigo 40.º do Diário da República - I Série -B (Nº157 - 10 de julho)



Relativamente aos espaços urbanos e urbanizáveis é importante ter alguns cuidados, tais como, a interdição à instalação de lixeiras, nitreiras, parques de sucatas, depósitos de entulhos entre outros.

De acordo com a mesma fonte [18], caso o prédio a lotear já tiver servido de infraestruturas ou caso não se justifique a existência de equipamentos, este estará sujeito a uma taxa, em que a mesma é deliberada pela Câmara Municipal, de acordo com a tabela estipulada pela mesma e pela Assembleia da Municipal.

O presente Plano Diretor Municipal, define índices para cada uma das zonas definidas na planta de ordenamento, tendo em conta os níveis hierárquicos. No quadro 6 é possível ver como se encontra organizado os índices urbanísticos.

Quadro 6 - Índices Urbanísticos (adaptado [18])

Nível	Aglomerado
I	Fundão Aldeia de Joanes
II	Alpedrinha Capinha Silvares
III	Soalheira Orca Alcaide Bogas de Cima (Bogas do Meio e Malhada)

Nível	Aglomerado
IV	Aldeia Nova do Cabo Donas Valverde Alcongosta
V	Restantes sedes de freguesia

A área de estudo encontra-se delimitada no aglomerado nível 1 do Fundão<sup>36</sup> na área consolidada<sup>37</sup>.

Os índices de construção para o espaço urbano do Fundão são os seguintes:

- “A ampliação ou construção de novos edifícios em substituição de existentes não poderá ultrapassar os valores dos índices de implantação e de construção existentes na zona envolvente;
- Na construção de novas edificações deverão ser respeitados os parâmetros urbanísticos já referidos. No entanto, para a ampliação ou reabilitação de edifícios existentes admite-se a adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados, de acordo com a zona e edificações envolventes;
- O vocabulário arquitetónico das novas edificações terá de tomar em consideração as tipologias envolventes;
- Não poderão ser reduzidas as superfícies de pátios, jardins e outros espaços livres, quando existentes, salvo em casos de conjuntos justificados em plano de pormenor da zona”<sup>38</sup>.

No quadro seguinte está discriminado os índices de construção para o espaço urbanizável, para o perímetro urbano do Fundão.

<sup>36</sup> Nº2 do artigo 49.º do Diário da República - I Série - B (Nº157 de 10 de julho de 2000)

<sup>37</sup> Nº3 do artigo 49.º do Diário da República - I Série - B (Nº157 de 10 de julho de 2000)

<sup>38</sup> Artigo 49.º do Diário da República - I Série - B (Nº157 de 10 de julho de 2000)

Quadro 7 - Índices de construção para os espaços urbanizáveis [18]

Índices de construção para os espaços urbanizáveis	
Espaço urbanizável - I	<ul style="list-style-type: none"><li>• Índice máximo de construção - 1,2</li><li>• Número máximo de pisos - 4 ou 12 m</li></ul>
Espaço urbanizável - II	<ul style="list-style-type: none"><li>• Índice de construção máximo - 0,6</li><li>• Número máximo de pisos - 2 ou 6,5 m</li></ul>

É ainda importante salientar que quando se trata de lotes ou prédios com construção, os diretos de reconstrução não poderão ser superiores aos que já existem, contudo, majorados até à cêrcea dominante e alinhamento dos edifícios contínuos<sup>39</sup>.

Nas áreas urbanas existentes e que coincidem com zonas de perigo, como por exemplo no caso de cheias, é permitida a construção para a consolidação da malha urbana<sup>40</sup>

### 3.3. Área de Reabilitação Urbana de 2012

De um contexto de expansão urbana, o momento atual apela à reabilitação urbana. Assim, no caso da cidade do Fundão, o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), teve como principal objetivo ilustrar a preocupação do município em maximizar os edifícios que integram no aglomerado urbano e que simultaneamente levam a um potencial desenvolvimento da economia local [17].

Sabe-se ainda que, as ARUs são definidas pelos Municípios através de um Instrumento próprio ou através de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, em que é sempre obrigatório que aquando a sua delimitação seja especificada o enquadramento onde se irá realizar. Deste modo, a delimitação das ARUs é da responsabilidade da Assembleia Municipal de acordo com a proposta da Câmara Municipal, em que esta deve ser precedida do parecer do IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana), sendo assim sujeita a uma discussão pública seguindo os mesmos termos previstos nos RJGT [19].

De acordo com algumas fontes [20], pretendem-se definir estratégias e metodologias para a Área de Reabilitação Urbana, a Revitalização do Comércio Tradicional da Zona Antiga do Fundão bem como para a Revitalização Económica no que respeita a Espaços Industriais que se insiram

<sup>39</sup> N.º 8 Artigo 49.º n.º 9 do Diário da República - I Série B (N.º 157 de 10 de julho de 2000)

<sup>40</sup> Artigo 49.º n.º 9 do Diário da República - I Série B (N.º 157 de 10 de julho de 2000)

dentro do perímetro urbano e que estejam devolutos ou degradados. Estas áreas, são uma mais valia da sustentabilidade do desenvolvimento económico da cidade. Assim, a ARU tem alguns objetivos gerais, que se encontram enunciados na seguinte listagem:

- “Projeto Integrado de Revitalização do Centro Histórico, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- Revitalizar a Zona Antiga do Fundão nas suas atividades tradicionais de comércio e mercado;
- Tornar a Zona Antiga competitiva em termos de atração de fluxos de ideias/inação, visitantes, serviços a nível regional e nacional;
- Criar serviços de proximidade de apoio ao cidadão, ao empreendedorismo, à igualdade de oportunidades e luta contra a exclusão social;
- Melhorar o ambiente urbano com especial relevo para a mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade;
- Fomentar a economia de escala e aumentar a massa criativa na Zona Antiga num espaço conjunto, entre o investimento de natureza pública e privada;
- Construir um programa de visitaão na Zona Antiga ancorada na oferta cultural, no património arqueológico e arquitetónico;
- Rejuvenescer a Zona Antiga tornando-a mais atrativa com destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área de comércio e serviços;
- Fomentar a participação do cidadão.” [20]

Deste modo, a ARU do Fundão, mais propriamente da Zona Antiga, diz respeito ao tecido urbano consolidado que reflete a evolução e mutação que se foi verificando ao longo dos tempos, com vista a melhorar a paisagem urbana, de modo a preservar, revitalizar, requalificar e reabilitar. Surgindo assim, a elaboração de um regulamento municipal específico para esta área, que se encontra articulado com o PDM [20]. Na figura 15 encontra-se ilustrado a delimitação da ARU do Fundão.

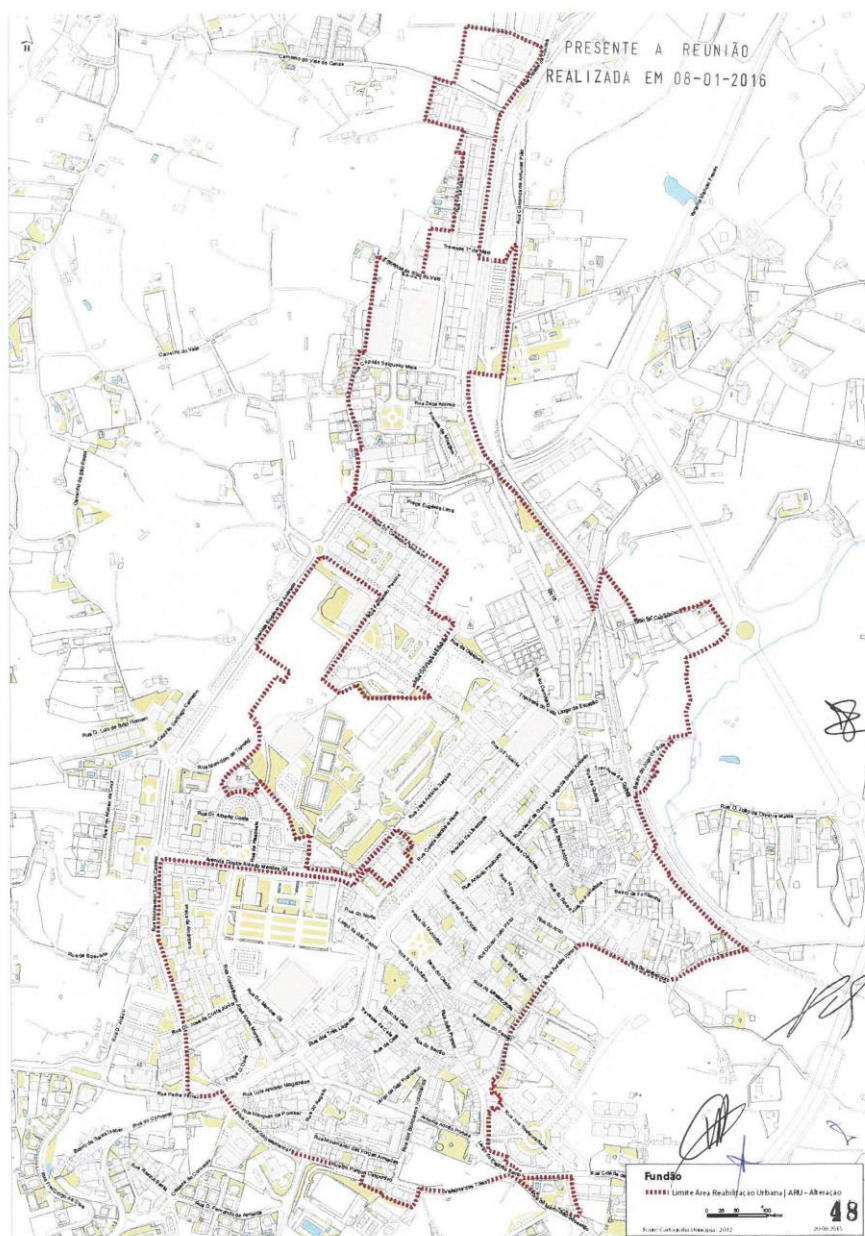


Figura 15 - Delimitação da ARU do Fundão [20]

Ora, verifica-se que a área de estudo, objeto desta dissertação está na sua totalidade incluída na ARU da cidade do Fundão. É constituída pela Rua das Cale, designada pela Rua A, pela Rua Teodoro Mesquita, designada por Rua B, pela Rua Doutor João Pinto, designada pela Rua C e pela Rua José Germano da Cunha, designada pela Rua D. trata-se da principal artéria comercial da cidade, que atravessa todo o centro histórico, designado por “Zona Antiga do Fundão”. Contudo, nos anos mais recentes tem vindo a ser alvo de um processo de transformação, com tendência para o declínio das atividades tradicionais nela existente, nomeadamente a habitação e o comércio a retalho. Destacam-se as lojas de calçado, vestuário e restauração. Tem início no Largo do Chafariz das Oito Bicas e término no Largo da Estação Ferroviária. Tem vindo a perder a sua centralidade em prol de zonas mais recentes, contudo mantêm-se como

um local de forte identidade da comunidade com a sua cidade, a par de uma população residente cada vez mais envelhecida. Pelo que, entre as principais propostas previstas na ARU para a “Zona Antiga do Fundão” destaca-se a necessidade de revitalizar e modernizar o setor comercial.

Os principais problemas referidos nesta zona de acordo com a ARU [20] são o património desqualificado, escassez de espaços públicos, degradação do tecido habitacional que não responde às necessidades atuais de conforto e habitabilidade, nomeadamente pela escassez de estacionamento. Na figura 16 encontra-se ilustrado o enquadramento da área de estudos, das quatro ruas em estudo, na ARU do Fundão.

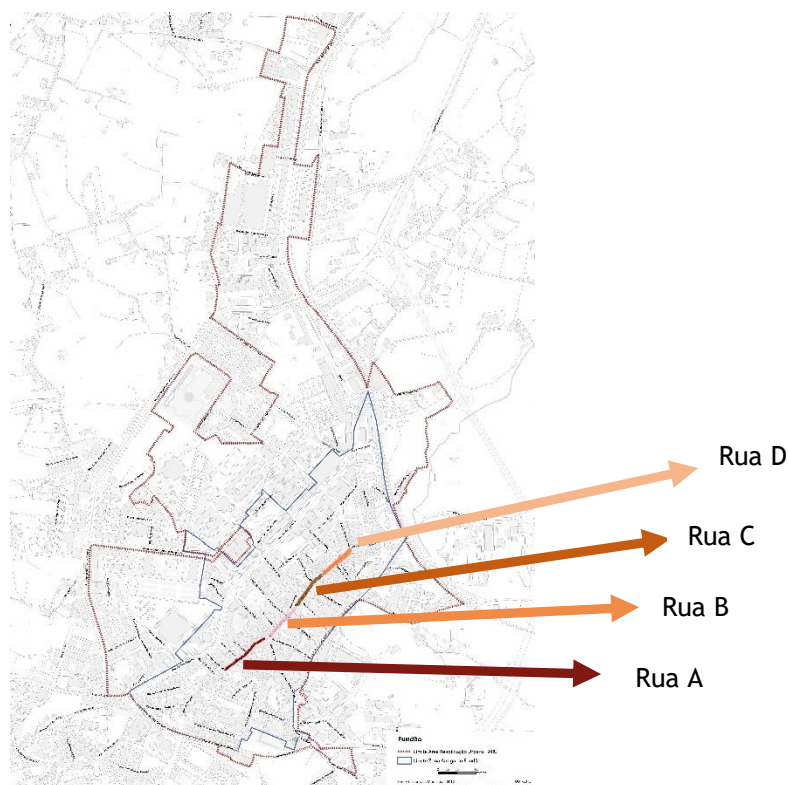


Figura 16 - Enquadramento da área de estudo, das quatro ruas na ARU do Fundão (Adaptado de [20])

### 3.4. Regulamento da zona antiga do Fundão de 2016

A proposta do Regulamento da Zona Antiga do Fundão foi apresentada no dia 25 de setembro de 2015 pela Câmara Municipal com o intuito de criar um conjunto de disposições legais a nível municipal, tendo em conta as bases apresentadas no Plano Diretor Municipal. O presente regulamento tem como objetivo definir uma estratégia precisa, clara e consensual no que diz respeito à atuação/intervenção local.

Pretende ainda definir, orientar e controlar a preservação e recuperação do património arquitetónico, urbanístico e paisagístico da Zona Antiga do Fundão. É ainda importante salientar que uma vez que se trata de um tecido urbano consolidado, o presente regulamento pretende, de um modo geral, preservar e regular as alterações ao tecido existente e ainda, propor alternativas de reabilitação com o intuito de melhorar a imagem urbana.

Quanto à estratégia de recuperação, reabilitação e preservação do tecido construído este passa pela preservação da imagem urbana, que está associada essencialmente ao turismo e ao comércio local, privilegiando a arquitetura tradicional e a envolvente paisagística, perspetivando-se uma nova dinâmica de desenvolvimento socioeconómico local [21].

De acordo ainda, com a mesma fonte [21], encontram-se descritos alguns objetivos que visam servir de base à elaboração deste regulamento. Alguns deles têm um carácter genérico, tais como o propósito de “valorizar a estrutura verde urbana, assegurando corredores visuais de ligação à paisagem envolvente da Serra Da Estrela e do Monte de S. Brás onde se integra, preservando igualmente as zonas verdes de carácter privativo”.

Quanto à área de estudo, as propostas incluem os seguintes exemplos:

- “Salvaguardar as preexistências do tecido urbano consolidado, respeitando a estrutura viária, a malha urbana, e, sempre que possível, os edifícios na sua traça original;
- Definir os condicionalismos formais e funcionais a considerar em todos os projetos de carácter urbanístico e arquitetónico que se pretendam realizar na área de intervenção abrangida;
- Conservar e valorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes através da sua reestrutura formal e funcional;
- Condicionar a utilização de logradouros e anexos a funções complementares da restante ocupação, salvaguardado o impacto no tecido construído nas suas diversas componentes;
- Permitir alguma liberdade criativa nas novas intervenções, salvaguardando, no entanto, uma adequada integração no tecido urbano envolvente, respeitando os condicionalismos a nível da escolha dos materiais, volumetrias e definição cromática propostos neste regulamento.” [21]

Este regulamento define os graus de proteção do património edificado. Classifica os edifícios da Zona Antiga do Fundão em três categoriais ou graus de proteção<sup>41</sup>. O Grau 1 refere-se a imóveis de elevada qualidade que devem ser mantidos e preservados, o Grau 2 é relativo a imóveis que devem manter as suas características iniciais sendo que as outras poderão ser alteradas, o Grau 3 é o menos exigente, permitindo a substituição das edificações existentes. Ora, na área de estudo encontram-se edifícios nestes três graus de proteção (ver Anexo 1 e

---

<sup>41</sup> Artigo 11º do Regulamento Municipal da Zona Antiga do Fundão (2016)



Anexo 2). A figura 17 representa o limite do Regulamento da Zona Antiga do Fundão, bem como os graus de proteção.

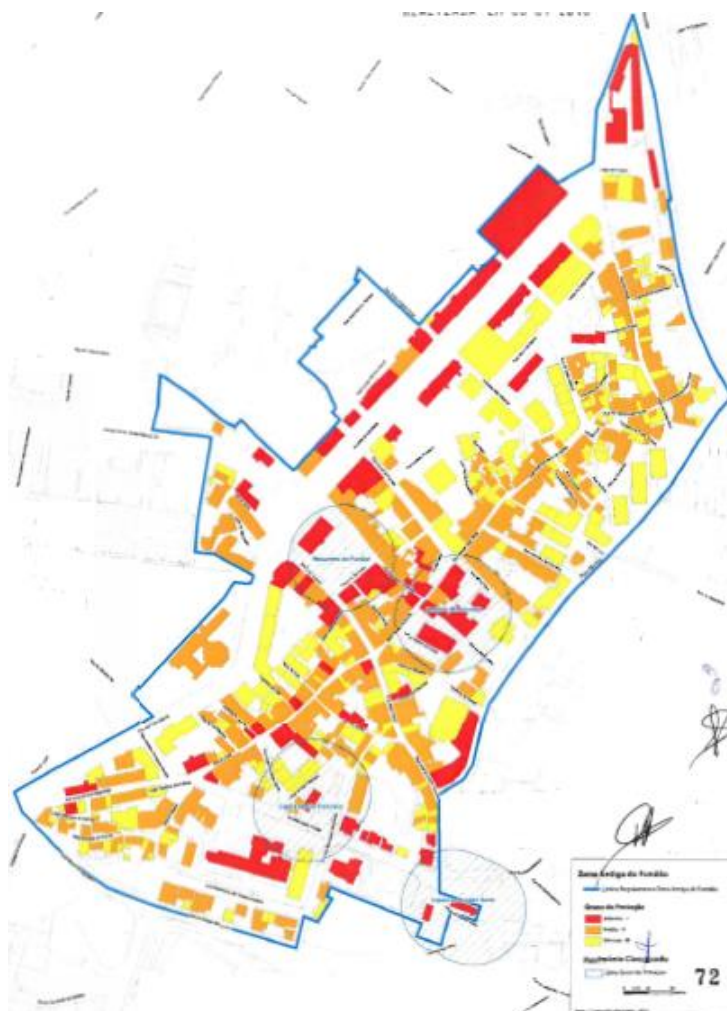


Figura 17 - Representação do limite da Zona Antiga do Fundão e dos graus de proteção [21]

Poder-se-á verificar que todas as ruas à exceção da Rua B (com apenas 5%, ou seja, um imóvel) têm a maior representatividade dos seus edifícios (80,32% para a Rua A, 80,0% Rua c e 84,0% da rua D), classificados no grau 2 de proteção, correspondem a edifícios devem manter as suas caraterísticas iniciais, sendo que as outras poderão ser alteradas.

Na Rua A, a maioria, 50% dos edifícios de maior qualidade classificados no grau 1 de proteção encontram-se ocupados, todos eles de ocupação mista (comércio e habitação). Contudo, estes edifícios nesta rua são uma minoria, não chega a 10% do total (9,84%). Por outro lado, a grande maioria dos edifícios (80,32%) devem manter as suas caraterísticas iniciais, sendo que as outras poderão ser alteradas, o que corresponde ao grau 2 de proteção. Destes a esmagadora maioria



83,0% estão devolutos parcial (46,94%) ou totalmente (36,73%), assim a situação mais preocupante é precisamente nos imóveis classificados neste grau de proteção.

A maioria esmagadora dos edifícios da Rua B (70,0%), encontra-se classificado no grau 3, o menos exigente em termos de proteção. O que quer dizer que é permitida a substituição integral dos imóveis existentes. Destes a maioria (71,43%) estão devolutos parcial (50%) ou totalmente (21,43%). Se por um lado, esta rua é a que tem mais edifícios classificados com o menos exigente grau de proteção, por outro lado é par da Rua A aquela onde há edifícios no grau 1, ou seja, cinco imóveis (25%).

A situação nas ruas C e D é idêntica. Por um lado, em nenhuma delas existem imóveis de elevada qualidade, de grau 1, e a grande maioria (80,0% e 84,0% respetivamente) estão classificados no grau 2. Contudo, nestes a rua C apresenta menor capacidade de resistência das atividades, pois 58,3% dos imóveis em grau 2 estão devolutos (total ou parcialmente). Enquanto que na Rua D este valor não ultrapassa os 43,0%. Por outro lado, também a representatividade de imóveis de grau 3 é idêntica (20,0% e 16,0% respetivamente).

### **3.5. Síntese dos Planos Urbanísticos do Fundão**

Como se pode concluir, dos vários instrumentos com incidência territorial no concelho do Fundão, apenas o Plano Diretor Municipal de 2000 abrange a área de estudo das quatro ruas da Zona Antiga da cidade. Contudo, analisados os seus conteúdos, observa-se que são poucas as menções para a zona histórica. Assim, o PDM estabelece para este local medidas e disposições relativas ao património histórico-cultural. Refere que os imóveis que se encontram classificados beneficiam de uma zona de proteção de 50 metros, cotados a partir dos limites exteriores dos mesmos. No caso da área de estudo existe um imóvel classificado nestas condições que foi numerado como B73. Trata-se da Igreja da Misericórdia localizada na Rua B.

O PDM identifica ainda as diversas classes de espaço. Assim, a área de estudo está na sua totalidade incluída na classe de espaços urbanos e urbanizáveis, do aglomerado urbano de nível 1 do Fundão. Como se pode observar no ponto 3.2 “Plano Diretor Municipal” refere-se que as obras de ampliação ou construção de novos edifícios em substituição dos existentes não poderá ultrapassar os valores dos índices de implantação e de construção existentes na zona envolvente. No caso de obras de ampliação ou reabilitação de edifícios existentes admite-se a adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados, de acordo com a zona e edificações envolventes. Ou seja, em síntese as construções ou ampliações deverão adequar-se à matriz urbanística dos edifícios envolventes.



## Capítulo 4 - Edifícios devolutos na cidade do Fundão

### 4.1. Enquadramento Geográfico

O Fundão é uma cidade portuguesa inserida no distrito de Castelo Branco (Figura 18), província da Beira Baixa. Segundo os Censos 2011 [22], o Fundão tem uma área com cerca de 700 Km<sup>2</sup> e 29213 mil habitantes, e o concelho encontra-se subdividido em 23 freguesias (Figura 19). Contudo, a cidade em si tem cerca de 10.000 mil habitantes.

Atualmente, o concelho do Fundão, possui uma vasta área de quintas e pequenos aglomerados urbanos de aldeias e vilas. As principais atividades económicas do Fundão são a nível da agricultura, comércio e serviços, o que torna a cidade o centro urbano de maior expressão.

É ainda importante referir que a cidade apresenta um envelhecimento gradual da população, uma vez que esta se encontra marcada pela emigração devido à procura de melhores condições de vida. Ora, em algumas partes da cidade, nomeadamente na Zona Antiga, o tecido urbano tem vindo a acompanhar este envelhecimento, pela existência crescente de edifícios também eles envelhecidos, com falta de obras de reabilitação que os dotem das respetivas condições de habitabilidade e salubridade. Muitos destes imóveis encontram-se devolutos.

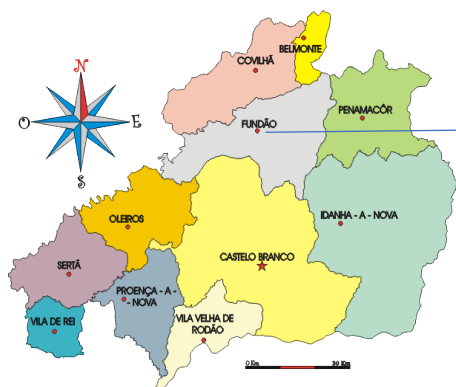


Figura 18 - Mapa do distrito de Castelo Branco [23]

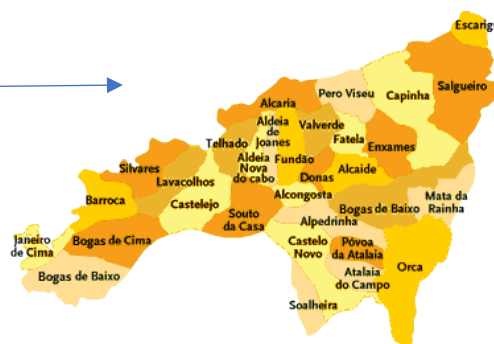


Figura 19 - Mapa do concelho do Fundão [23]

## 4.2. Aspetos gerais dos edifícios devolutos

Tendo em conta o Regime do Arrendamento Urbano de 2006 [24], considera-se um prédio urbano ou fração autónoma devoluta, aquela que durante um ano se encontre desocupada. Contudo, existem alguns casos que apesar de desocupados durante este período de tempo, não se encontram devolutos, uma vez que o prédio ou até mesmo a fração é destinada a habitação temporária, de curtos períodos de tempo, como por exemplo, habitações destinadas apenas para férias.

No caso da amostra em estudo, constituída por 136 edifícios da Zona Antiga do Fundão, consideraram-se edifícios/frações devolutas aqueles que se encontravam desocupados no momento do levantamento e que evidenciavam que esta condição ocorreria há bastante tempo. Ainda que, este conceito seja subjetivo entende-se como decorridos vários meses, dados os sinais evidentes de abandono.

De acordo com os Censos de 2011, e tendo em conta o quadro 8, verificou-se que há um decréscimo de 91% em 1991-1995 para 76% em 2006-2011 de edifícios de habitação ocupados na cidade do Fundão, nomeadamente no período de tempo mais recente de duas décadas (1991 a 2011). O que significa que o número de edifícios de alojamentos desocupados tem vindo a aumentar na mesma proporção. Ou seja, poder-se-á deduzir que entre 1991-1995 9% dos alojamentos da cidade estavam desocupados e que de 2006-2011 este valor quase triplicou sendo de 24%.

Quadro 8 - Alojamentos clássicos, segundo a forma de ocupação

Época de Construção	Total de alojamentos ocupados	Residência Habitual	Residência Secundária	Total de alojamentos
1991-1995	475 (91%)	374	100	520
1996-2000	445 (95%)	385	60	468
2001-2005	387 (88%)	340	47	438
2006-2011	208 (76%)	163	45	271

## 4.3. Estudo de caso: Zona Antiga do Fundão

### 4.3.1. Características gerais da área de estudo

A Zona Antiga do Fundão é constituída por uma malha urbana de cariz medieval de ruas estreitas e sinuosas e casario compacto. De um período marcadamente comercial, tem vindo a perder importância nesta atividade económica, em face das novas zonas urbanas da cidade, dos Centros Comerciais e dos novos locais de comércio. Como referido anteriormente, o envelhecimento do tecido urbano que caracteriza muitas das cidades portuguesas, nas suas zonas antigas, não é exceção no Fundão. Assim, atualmente a Zona Antiga desta cidade tem vindo a corresponder a um envelhecimento da população residente, com o avanço do estado de degradação dos edifícios e abandono do comércio. Carece de um projeto de reabilitação que aposte no urbanismo comercial, incluindo tradicional, de modo a devolver-lhe a capacidade competitiva e de fixação quer da população quer de atividades terciárias.

Assim, a área de estudo analisada ao longo desta dissertação localiza-se na Zona Antiga do Fundão. É constituída por quatro arruamentos, que são as ruas principais pertencentes à zona histórica do fundão. Tem uma extensão de aproximadamente 541,33 metros e desenvolve-se desde o Largo do Chafariz das Oito Bicas a Norte até ao Largo do Eiró. Sendo estas definidas como:

- Rua da Cale - designada por Rua A, com início Largo do Chafariz das Oito Bicas e término na Rua Teodoro Mesquita e uma extensão de 221,27 metros;
- Rua Teodoro Mesquita - designada por Rua B, com início na Rua da Cale e término na Rua Doutor João Pinto, correspondendo a uma extensão aproximada de 75,57 metros;
- Rua Doutor João Pinto - designada por Rua C, com início na Rua Teodoro Mesquita e término na Rua José Germano da Cunha, com uma extensão de 137,62 metros;
- Rua José Germano da Cunha - designada por Rua D, com início na Rua Doutor João Pinto e término no Largo do Eiró e uma extensão de 106,87 metros.

Na figura 20 encontra-se ilustrado o Largo do Chafariz das Oito Bicas (onde se inicia a Rua A) e na figura 21 é referente ao Largo da Estação (onde termina a Rua D).

O quadro seguinte mostra as extensões para as diferentes ruas em estudo.

Quadro 9 - Resumo das extensões para as diferentes ruas em estudo

	Rua A	Rua B	Rua C	Rua D
Extensão da Rua [m]	221,27	75,57	137,62	106,87
Largura no ponto mais estreito [m]	2,19	2,68	3,34	3,60
Largura no ponto mais largo [m]	11,88	9,07	7,23	8,17

O objetivo desta análise pormenorizada é verificar a extensão do problema associado aos imóveis devolutos nesta zona da cidade. Pretende-se averiguar quais os edifícios que se encontram devolutos e quais as atividades que lhes estão associadas. Ou seja, o objetivo é perceber se são essencialmente de serviços e comércio ou de habitação. Assim, nos pontos seguintes procede-se a um estudo aprofundado organizado por cada rua. No anexo 2 (desenho nº1) encontra-se a planta da cidade do Fundão com a respetiva identificação das ruas.



Figura 20 - Largo do Chafariz das Oito Bicas



Figura 21 - Largo da Estação

#### 4.3.2. Rua A - Rua Da Cale

A Rua da Cale, neste caso definida como Rua A, é uma das artérias mais antigas do Fundão, situada a sudoeste em direção à Gardunha, Monte de São Brás. Tem início a Norte do Largo do Chafariz das Oito Bicas.

Esta compreende uma extensão aproximadamente de 221,27 metros, ou seja 40% da extensão total em análise, onde a largura da mesma varia entre 2,19 metros no ponto mais estreito e 11,88 metros no ponto mais largo.

Esta rua é constituída por 61 edifícios (ver anexo 3) (44,9% do total de imóveis) e um Jardim (numerado por A22 ainda que não seja considerado para análise por não se tratar de um edifício). Os edifícios encontram-se numerados de A1 a A62, como se pode observar na planta n.º 2 que se encontra no anexo 2.

Inicialmente foi feita uma análise geral, tendo em conta o número total de edifícios e o levantamento in loco, de modo a identificar quais se encontram devolutos, ocupados ou com alguns pisos devolutos e outros ocupados, ou seja, com ambas as situações (designadas por Ocupados/Devolutos). A figura 21 demonstra a análise anteriormente realizada.

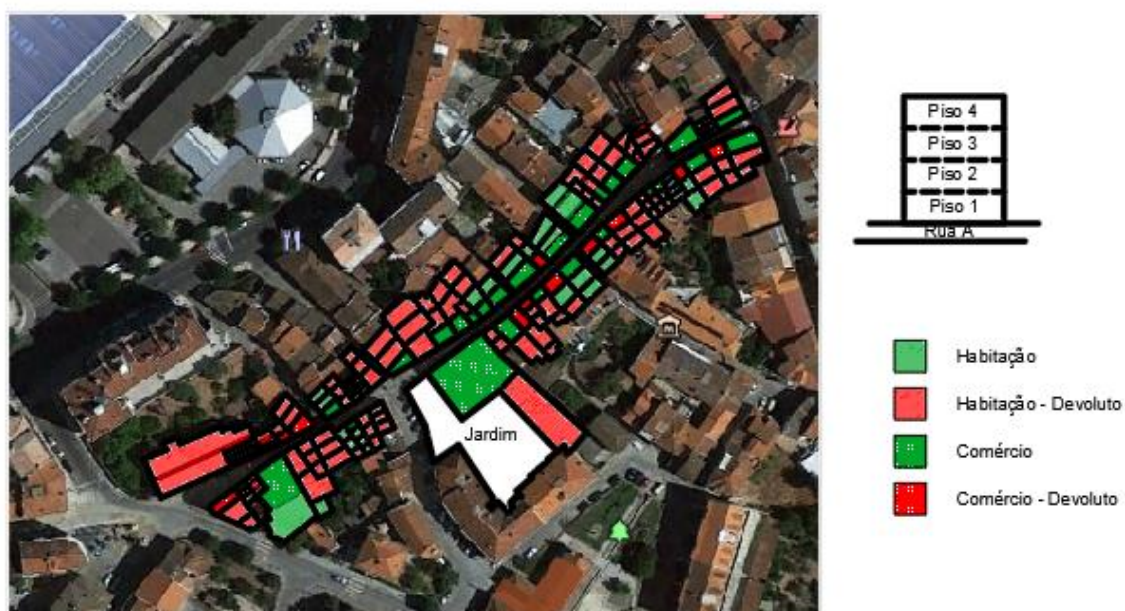


Figura 22 - Caracterização funcional por pisos - Rua A

A maioria dos edifícios é constituído por três pisos (77,0%), seguem-se os edifícios com dois pisos correspondentes a 13,1%, com quatro pisos há cinco edifícios, ou seja, 8,2%, finalmente com um piso existe apenas um imóvel (1,6%), como se pode verificar no gráfico 1.

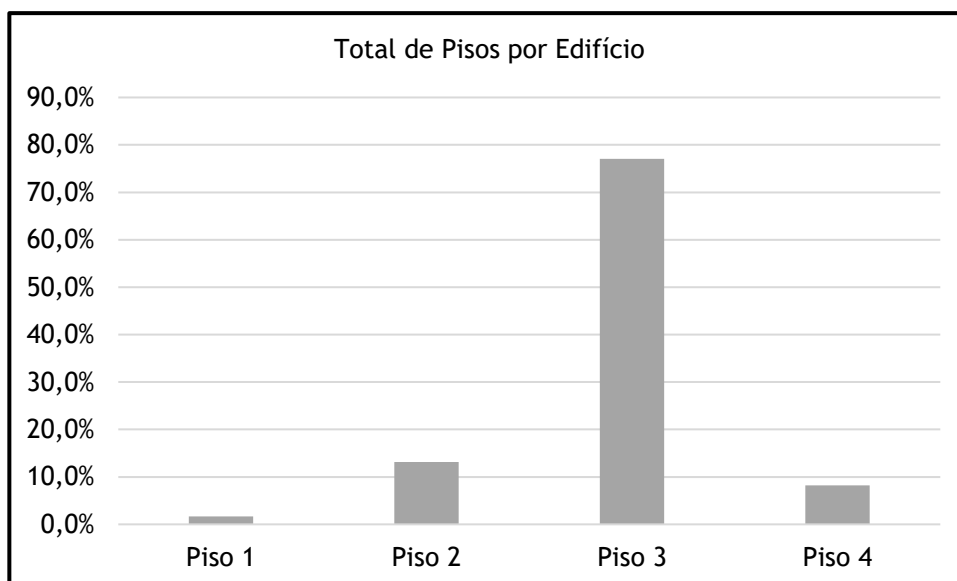


Gráfico 1 - Percentagem dos pisos por edifício, da Rua A

Dos 61 edifícios 42,6% estão parcialmente devolutos (alguns pisos estão ocupados e outros estão devolutos), com 39,3% estão devolutos na sua totalidade (ou seja, em todos os pisos) e apenas 18,0% estão ocupados (ou seja, em todos os pisos). Assim, menos de 1/5 dos imóveis está ocupado (totalmente). Sendo que cerca de 80,0% dos edifícios tem pelo menos um dos pisos devoluto. No gráfico 2 está representado a relação entre os edifícios totais da Rua A com o tipo de ocupação

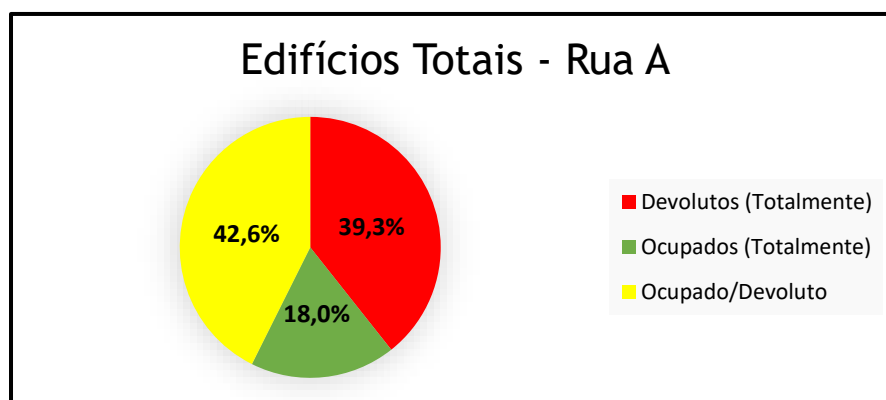


Gráfico 2 - Relação entre os edifícios totais da Rua A com o tipo de ocupação - Rua A

Seguidamente, é feita uma análise mais pormenorizada, em que consiste analisar os edifícios que se encontram devolutos, os edifícios ocupados e os que estão parcialmente devolutos (alguns pisos estão ocupados e outros estão devolutos).



Para tal foi feita a distinção consoante a que se destina o edifício em estudo, que diz respeito aos edifícios ocupados, em termos de atividades consideram-se três tipos de situações: os edifícios de habitação (exclusivamente), os edifícios de comércio (exclusivamente) e os edifícios mistos (comércio e habitação).

É possível analisar que dos edifícios ocupados, 81,8% são mistos (comércio e habitação), ou seja, significa que existem alguns pisos destinados a habitação e outros destinados ao comércio. Seguem-se apenas 9,1% dos edifícios ocupados para habitação. Igual percentagem corresponde aos edifícios ocupados para comércio. O gráfico 3 representa essa mesma análise anteriormente realizada.

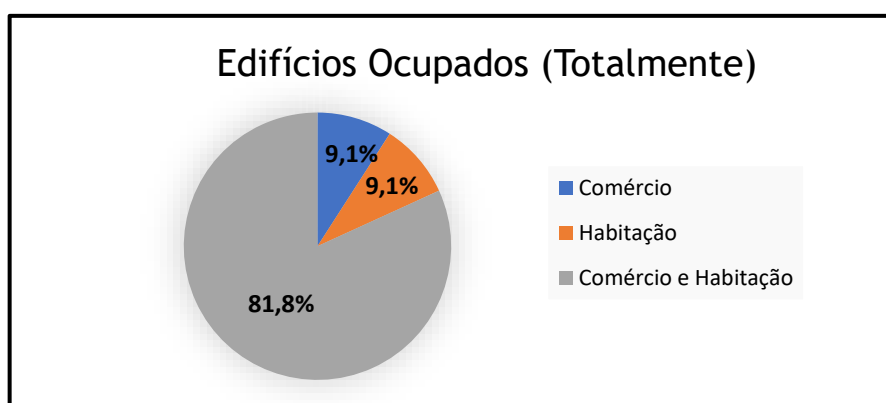


Gráfico 3 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua A

A mesma análise foi feita para os edifícios devolutos (Gráfico 4), em que 62,5% são de habitação, seguem-se os 37,5% de imóveis mistos (comércio e habitação). Não existem edifícios devolutos afetos ao comércio (exclusivamente).

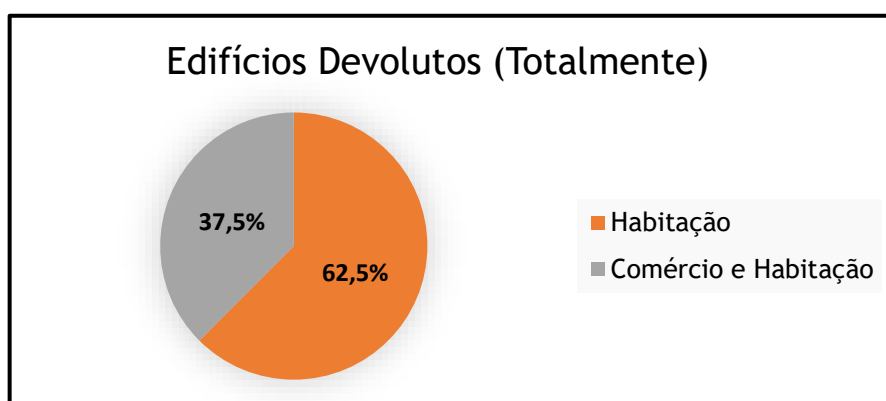


Gráfico 4 - Relação entre os edifícios devolutos com o tipo de atividade - Rua A

Tendo em conta os edifícios que estão parcialmente devolutos (alguns pisos estão ocupados e outros estão devolutos), verifica-se que a maioria (88,5%) dos imóveis são mistos (comércio/habitação), os restantes (11,5%) são de habitação (exclusivamente), (Gráfico 5). Portanto, não existem edifícios parcialmente devolutos afetos exclusivamente ao comércio.

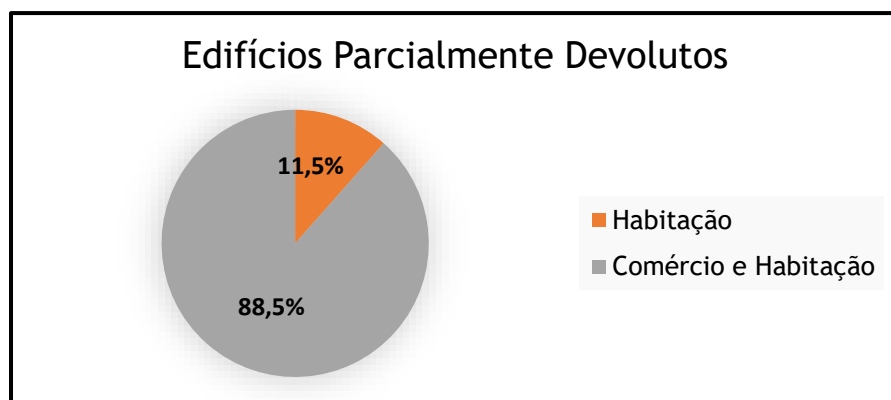


Gráfico 5 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos com o tipo de atividade - Rua A

É possível concluir que os edifícios (18% do total) que mais resistem ao abandono das atividades, mantendo-se ocupados (totalmente) são os de uso misto (habitação e comércio) com 81% dos casos. Por outro lado, os que menos resistem (39% do total), encontrando-se devolutos (totalmente) são os de habitação (62% dos casos).

Outro ponto importante de salientar é referente às frações (ou seja os vários pisos) dos edifícios, visto que se permite obter uma perceção mais detalhada da situação em análise, de modo a perceber quais as frações que estão devolutos ou ocupados, em função dos diferentes pisos, nomeadamente identificar as diferenças entre o piso térreo e os restantes.

Deste modo, a Rua da Cale - Rua A é constituída por 61 edifícios, como foi referido anteriormente. Estes, correspondem a um total de 178 frações (em termos de pisos). Destas frações, observa-se que 63,5% se encontram devolutas e 36,5 % estão ocupadas. O gráfico 6 ilustra a relação ente as frações totais da Rua A e o tipo de ocupação. Em síntese 2/3 dos pisos estão devolutos.

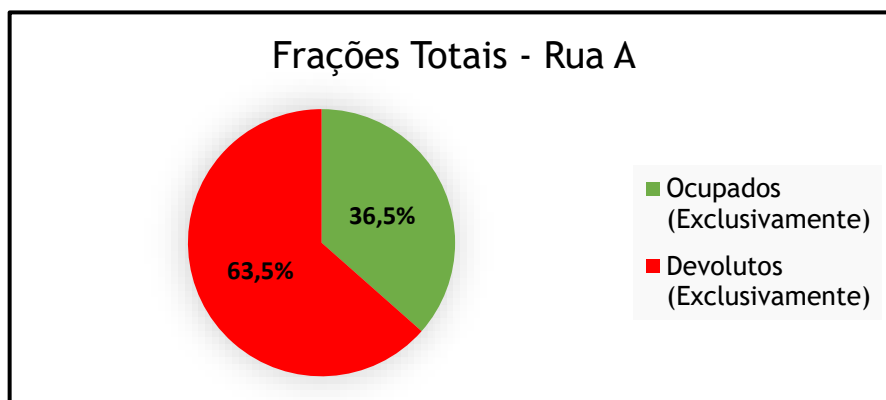


Gráfico 6 - Relação entre as frações totais da Rua A com o tipo de ocupação - Rua A

Das frações ocupadas (36,5% do total), verifica-se que 55,4% é destinada à habitação e 44,6% é destinada ao comércio (gráfico 7).

Das frações devolutas (63,5% do total), 88,5% são de habitação e apenas 11,5% das frações devolutas se destina ao comércio (gráfico 8).

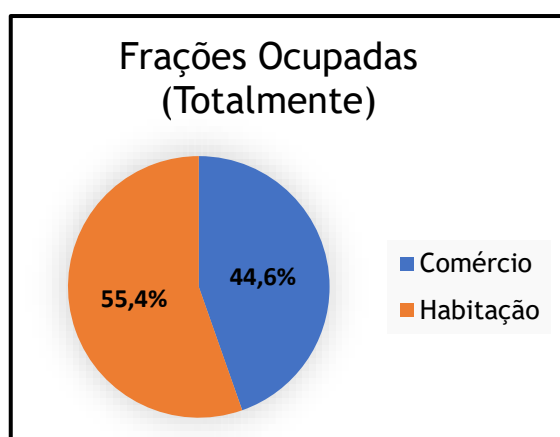


Gráfico 7 -Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua A

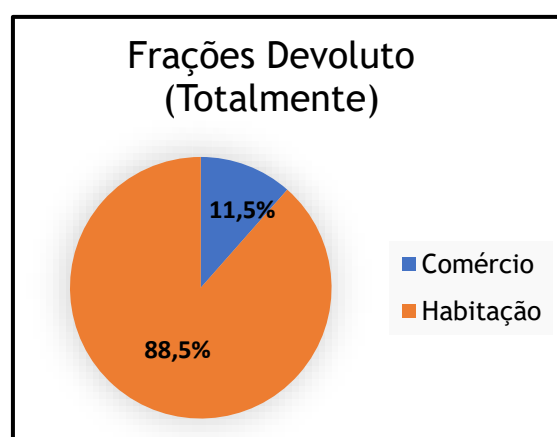


Gráfico 8 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua A

Do total de frações da Rua A (178 pisos), 76% são de habitação, destas 2/3 (73%) estão devolutas. Do total de frações comerciais (23%) apenas 1/3 está devoluto (73,8%). Conclui-se que a percentagem de frações de habitação que estão devolutas é idêntica à percentagem de frações de comércio que estão ocupadas. Como se pode verificar no quadro 11.

Quadro 10 - Tipos de atividade por fração - Rua A

Frações Totais	Habitação	%	Comércio	%
178	136	76,4	42	23,6

Quadro 11 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua A

Atividade \ Ocupação	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Habitação	26,5	73,5
Comércio	73,8	26,2

Observa-se que o piso térreo (designado por piso 1) é o mais resistente à manutenção das atividades económicas, mantendo-se 54,1% ocupado (quadro 12). Este fato atenua ou disfarça o estado de abandono desta rua, pois nos restantes pisos a situação é mais preocupante, 70% dos quais encontram-se devolutos. Consequentemente, poder-se-á concluir que apesar de mais de metade dos edifícios estar ainda ocupados ao nível do piso térreo, transmitindo uma imagem de alguma animação aos visitantes desta Zona Antiga. Contudo, o problema dos pisos de cima é por demais evidente, que algo deve ser feito para inverter esta tendência.

Quadro 12 - Percentagem de ocupação do piso térreo e restantes pisos - Rua A

	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Piso Térreo	54,1	45,9
Restantes Pisos	29,9	70,1

#### 4.3.3. Rua B - Rua Teodoro Mesquita

A Rua Teodoro Mesquita, designada por Rua B, que se encontra no seguimento da Rua da Cale, tem uma extensão de aproximadamente 75,57 metros, ou seja 14% da extensão total em análise, sendo que a largura varia entre 2,68 metros no ponto mais estreito e 9,07 metros no ponto mais largo.

Nesta rua foram estudados 20 edifícios, numerados de B63 a B83, em que o B73 não foi contabilizado para o estudo, uma vez que se trata de uma Igreja, pelo que se optou por não classifica-la como sendo um edifício nem devoluto, nem ocupado (ver Anexo 2 e Anexo 3).

Tal como no caso anterior, Rua A, também foi feito um estudo de forma geral, analisando numa fase inicial o número total dos edifícios, de modo a identificar quais se encontram devolutos, ocupados ou com alguns pisos devolutos e outros ocupados, ou seja, com ambas as situações (designadas por Ocupados/Devolutos).

A maioria dos edifícios (75,0%) são constituídos por três pisos, seguem-se os edifícios com quatro pisos correspondentes a 20,0%, com dois pisos há um edifício, ou seja, 5%, quanto a edifícios constituídos apenas por um piso não se verifica nesta análise. No gráfico 9 encontra-se representada essa mesma análise anteriormente feita.

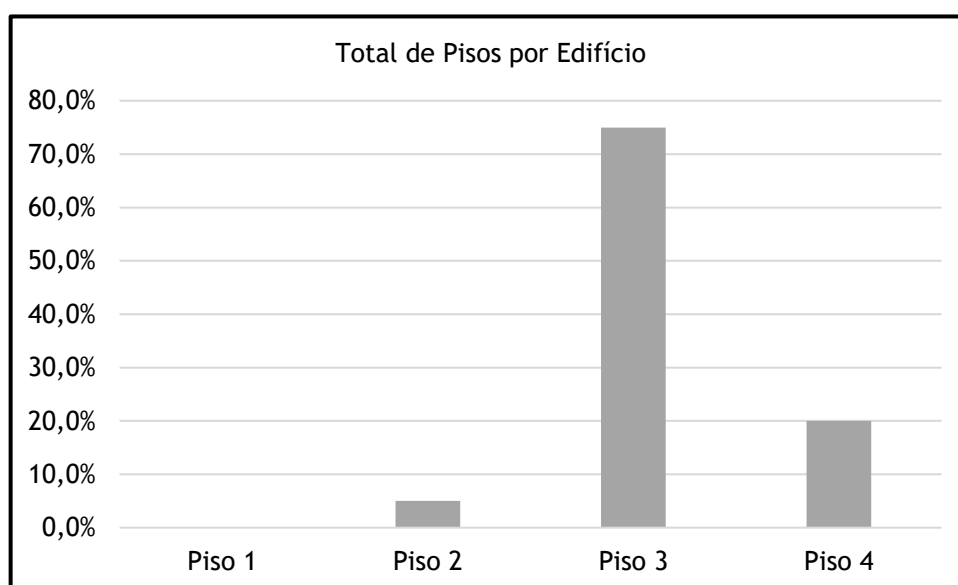


Gráfico 9 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua B

Dos 20 edifícios 55,0% estão parcialmente devolutos (alguns pisos estão ocupados e outros estão devolutos), com 25,0% estão ocupados na sua totalidade (ou seja, em todos os pisos) e apenas 20,0% estão devolutos (totalmente). No gráfico 10 está representada a relação entre os edifícios totais da Rua B com o tipo de ocupação.

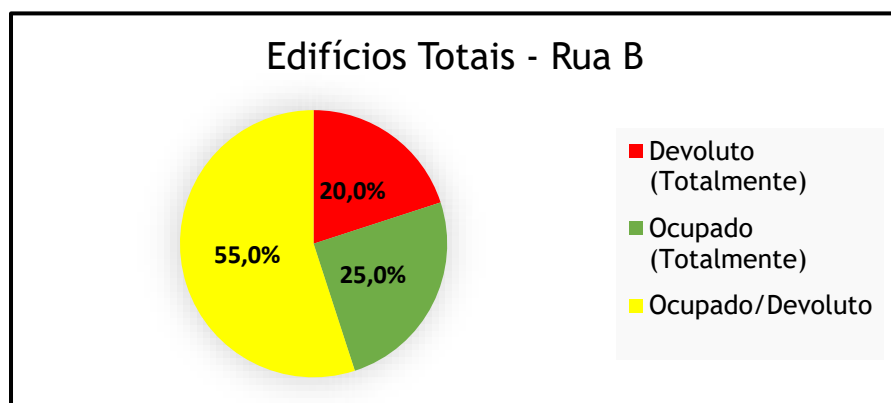


Gráfico 10 - Relação entre os edifícios totais da Rua B com o tipo de ocupação - Rua B

Seguidamente, é feita uma análise mais pormenorizada, em que consiste analisar os edifícios que se encontram devolutos (totalmente), os edifícios ocupados (totalmente) e os que estão parcialmente devolutos (alguns pisos estão ocupados e outros estão devoluto).

Todos os edifícios ocupados (25% do total), são mistos (comércio e habitação) (gráfico 11), e todos os edifícios parcialmente devolutos são também mistos (gráfico 12). Metade dos imóveis devolutos (20% do total) são para a habitação e a outra metade para o comércio (gráfico 13).



Gráfico 11 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua B



Gráfico 12 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos com o tipo de atividade - Rua B

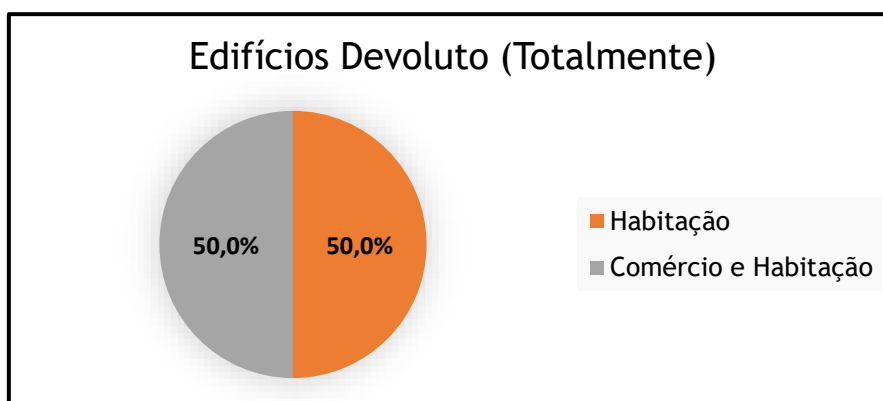


Gráfico 13 - Relação entre os edifícios devolutos com o tipo de atividade - Rua B

Deste modo, é possível concluir que os edifícios (25% do total) que mais resistem ao abandono das atividades, estando deste modo ocupados (totalmente) são de uso misto (comércio/habitação). Relativamente aos que menos resistem (20% do total), como se pode concluir repartem-se meio por meio entre a habitação e o comércio.

Outro ponto importante de salientar é referente às frações dos edifícios, tal como foi realizado na Rua A.

Assim, a Rua Teodoro Mesquita, Rua B, é constituída por 20 edifícios. Estes correspondem a um total de 63 frações (em termos de pisos). Através da análise do gráfico 14 é possível concluir que 58,7% se encontram ocupadas e 41,3% estão devolutas.

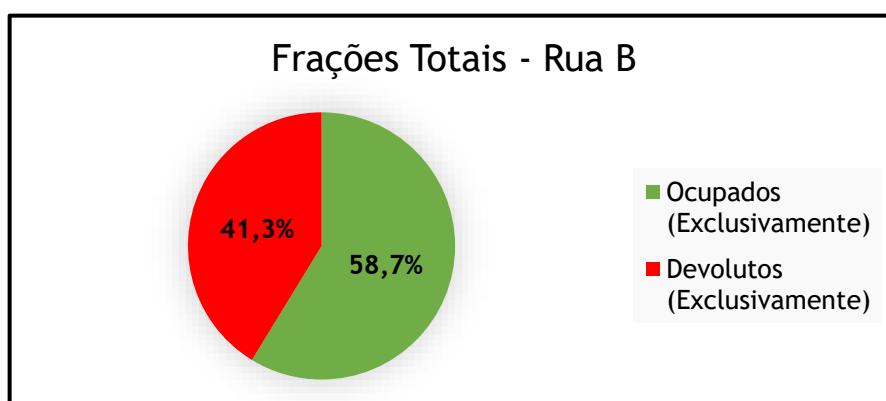


Gráfico 14 - Relação entre as frações totais da Rua B com o tipo de ocupação - Rua B

Tendo em conta as frações ocupadas (58,7% do total), verifica-se que 56,8% é destinada à habitação e 43,2% é destinada ao comércio (gráfico 15)

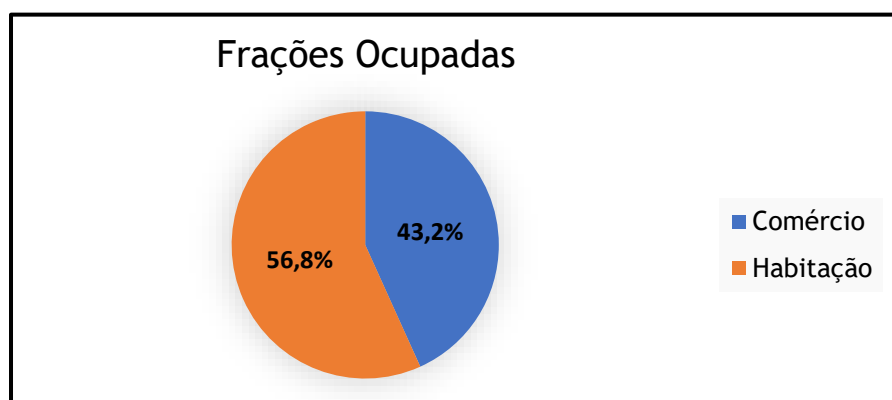


Gráfico 15 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua B

Das frações devolutas (41,3% do total), 84,6% são de habitação e 15,4% das frações devolutas se destina ao comércio (gráfico 16).

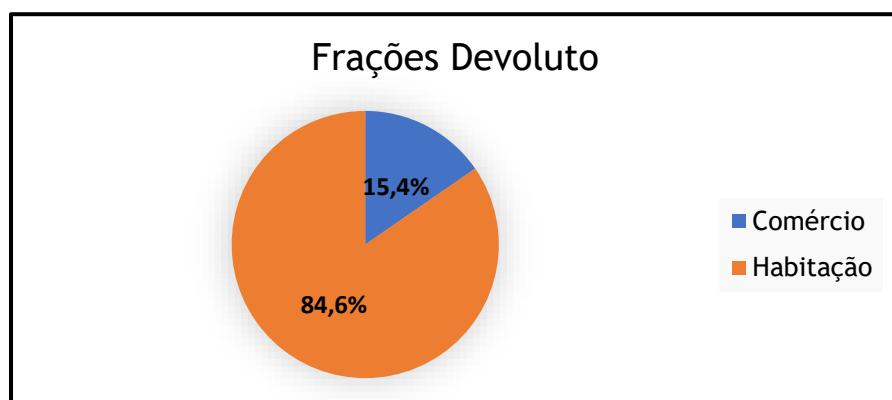


Gráfico 16 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua B

Do total de frações da Rua B (63 pisos), 69,8% são de habitação, em que 50% estão devolutas (quadro 14). Quanto ao total de frações comerciais (30,2%) apenas 21,1% se encontra devoluto (quadro 14). Conclui-se, portanto, que a percentagem de frações de habitação devolutas é mais do dobro das de comércio.

Quadro 13- Tipos de atividade por fração - Rua B

Frações Totais	Habitação	%	Comércio	%
63	44	69,8	19	30,2



Quadro 14 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua B

Atividade \ Ocupação	Ocupação	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Habitação		50,0	50,0
Comércio		78,9	21,1

À semelhança da rua A também neste caso, o piso térreo é o mais resistente à manutenção das atividades económicas, mantendo-se 70% ocupado (quadro XXX), valor este muito superior ao da Rua A (54%). Quanto aos restantes pisos mais de metade (53,5%), também se mantém ocupada. No quadro 15 encontra-se representada essa mesma análise feita.

Quadro 15 - Percentagem de ocupação do piso térreo e os restantes pisos - Rua B

	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Piso Térreo	70,0	30,0
Restantes Pisos	53,5	46,5

#### 4.3.4. Rua C - Rua Dr. João Pinto

A Rua Dr. João Pinto, designada por Rua C, é seguida da Rua Teodoro Mesquita e compreende uma extensão aproximadamente de 137,62 metros, ou seja 26% da extensão total em análise, onde a largura varia entre os 3,34 metros no lado mais estreito e 7,23 metros o lado mais largo.

Tal como os dois casos anteriores, Rua A e Rua B, a Rua C encontra-se numerada de C84 a C113 (ver Anexo 2 e Anexo 3), sendo esta constituída por 30 edifícios (22% do total de imóveis).

Mais uma vez se verifica que a maioria dos edifícios é constituído por três pisos (76,7%), seguem-se os edifícios com dois pisos (13,3%), e com quatro pisos (10%). Quanto a edifícios constituídos apenas por um piso não se verifica nesta análise. No gráfico 17 encontra-se essa representação.

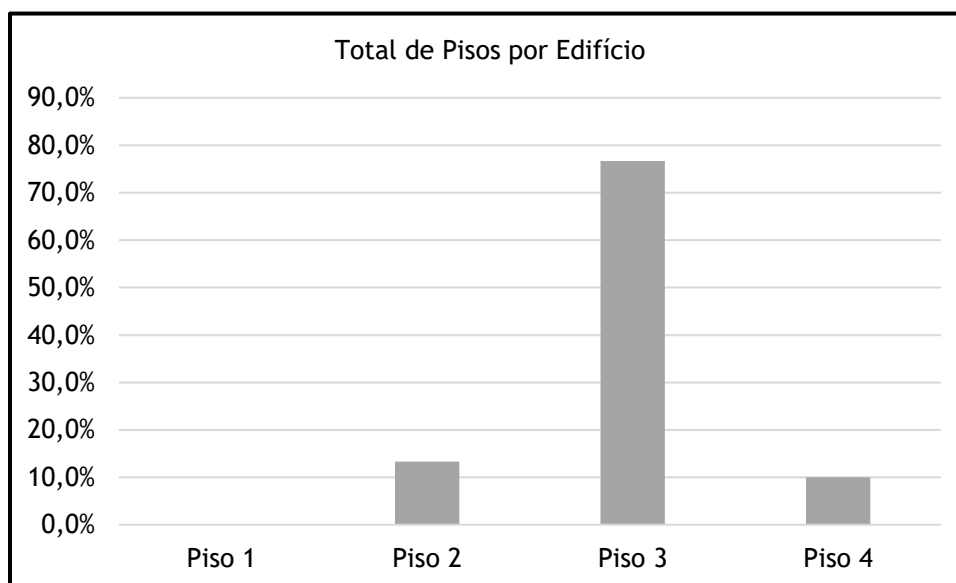


Gráfico 17 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua C

Os edifícios devolutos, ocupados e parcialmente devolutos representam a mesma percentagem na Rua C (33% cada uma destas situações) (gráfico 18). Quando comparada com as ruas A e B verifica-se que a Rua C é a que regista maior percentagem de edifícios ocupados, 33% face aos 25% da Rua B e aos 18% da Rua A.

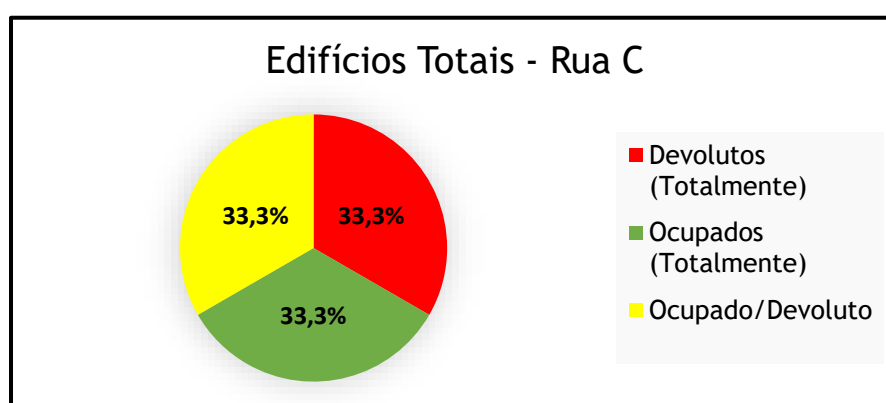


Gráfico 18 - Relação entre os edifícios totais da Rua C com o tipo de ocupação - Rua C

Seguidamente, foi feita a análise tendo em conta se os edifícios estão devolutos, ocupados e parcialmente devolutos, fazendo a distinção entre o tipo de atividade a que se destina. Deste modo, analisando os edifícios ocupados (totalmente), 60% são mistos (comércio e habitação),

e 40% são destinados à habitação (gráfico 19). Não existem imóveis destinados ao comércio (exclusivamente).

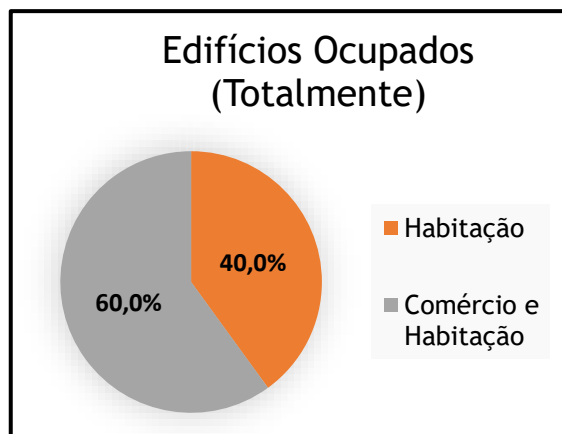


Gráfico 19 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua C

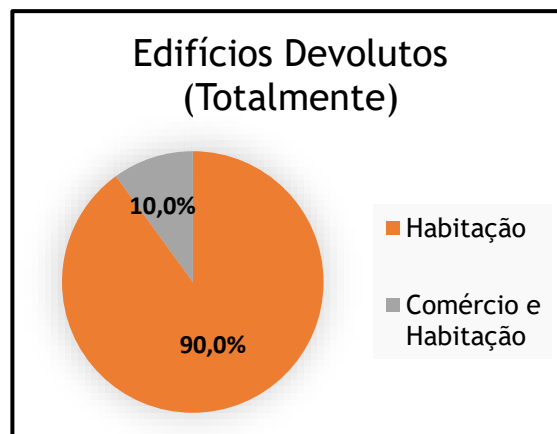


Gráfico 20 - Relação entre os edifícios devolutos com o tipo de atividade - Rua C

Quanto aos edifícios devolutos (totalmente) (gráfico 20), a maioria (90%) são de habitação, enquanto que apenas 10% diz respeito a imóveis mistos. Não existem edifícios devolutos afetos ao comércio (exclusivamente).

Tendo em conta os edifícios parcialmente devolutos, verifica-se que a maioria (80%) são mistos, os restantes, 20% são de habitação (exclusivamente) (gráfico 21). Mais uma vez, não existem edifícios parcialmente devolutos afetos exclusivamente ao comércio.

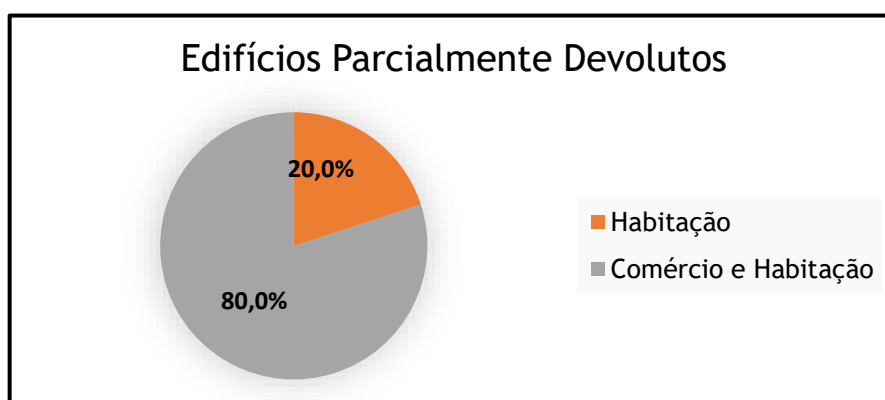


Gráfico 21 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos e o tipo de atividade - Rua C

O número total de frações referentes à Rua C é de 90. Destas frações, observa-se que 52,2% se encontram ocupadas e 47,8% estão devolutas. O gráfico 22 mostra essa relação, entre a percentagem total de frações com o tipo de ocupação.

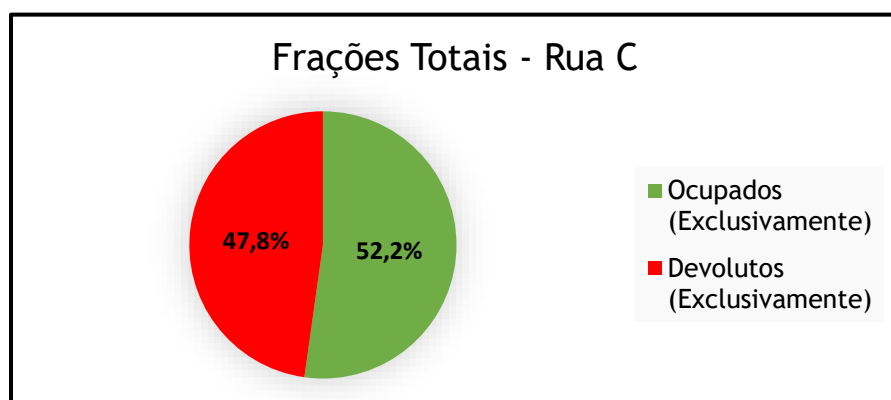


Gráfico 22 - Relação entre as frações totais da Rua C com o tipo de ocupação - Rua C

Deste modo, em relação às frações ocupadas (52,2% do total), é possível verificar que 74,5% são destinadas à habitação e apenas 25,5% das frações se destina ao comércio (gráfico 23). Ou seja, poder-se-á sugerir que as frações de habitação têm uma maior capacidade de resistir na Zona Antiga do Fundão do que o comércio. Contudo, quando analisadas as frações devolutas (47,8% do total), 93,0% são destinadas precisamente à habitação, enquanto que apenas 7,0% se destina ao comércio (gráfico 24). Na realidade observa-se que do total de frações referentes à Rua C (90 pisos) 83,3% são de habitação, em que destas, 53,3% estão devolutas e 46,7% encontram-se ocupadas. Ou seja, a representatividade da habitação devoluta é superior à daquela que ainda permanece ativa. Quanto às frações comerciais (16,7% do total) 80,0% encontram-se ocupadas enquanto que apenas 20,0% estão devolutas. Como se pode verificar nos quadros 16 e 17.

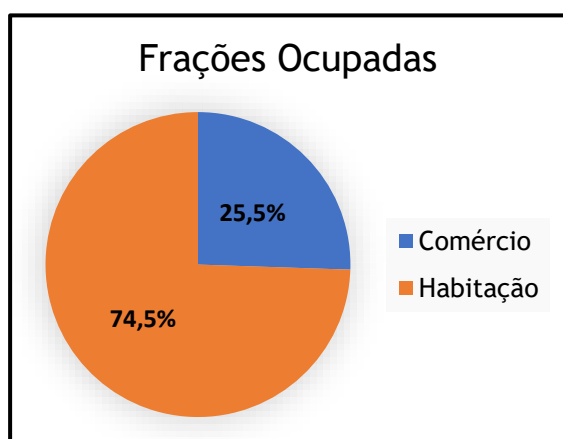


Gráfico 23 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua C

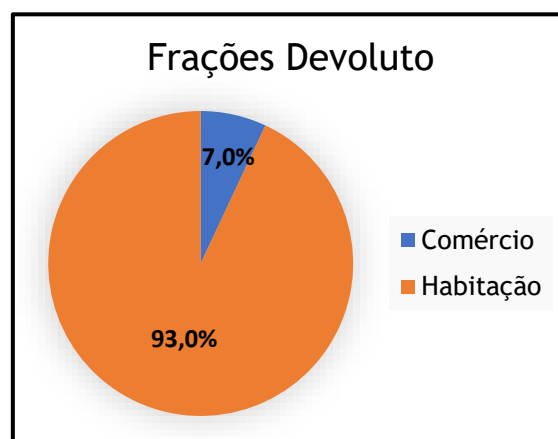


Gráfico 24 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua C

Quadro 16 - Tipos de atividade por fração - Rua C

Frações Totais	Habitação	%	Comércio	%
90	75	83,3	15	16,7

Quadro 17 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua C

Atividade \ Ocupação	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Habitação	46,7	53,3
Comércio	80,0	20,0

Por outro lado, à semelhança da Rua B com 70,0%, o piso térreo dos edifícios da Rua C, apresenta uma percentagem de ocupação semelhante com 60,0%, sendo este valor ligeiramente superior ao da Rua A com 54,0%. Assim, verifica-se que mais uma vez, que o piso térreo é o que mais resiste à manutenção das atividades económicas, pois relativamente aos restantes pisos verifica-se que menos de metade estão ocupados (48,3%). O quadro 18 mostra essa mesma análise feita.

Quadro 18 - Percentagem de ocupação do piso térreo e restantes pisos - Rua C

	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Piso Térreo	60,0	40,0
Restantes Pisos	48,3	51,7

#### 4.3.5. Rua D - Rua José Germano da Cunha

A Rua José Germano da Cunha, designada por Rua D, que se encontra no seguimento da Rua Dr. João Pinto, tem uma extensão de aproximadamente 106,87 metros, ou seja 20% da extensão total em análise, sendo que a largura varia entre 3,60 metros no ponto mais estreito e 8,17 metros no ponto mais largo.

Nesta rua foram estudados 25 edifícios (ver Anexo 2 e Anexo 3) (18,4%), numerados de D114 a D138.

A maioria dos imóveis (76,0%) é constituída por três pisos, seguem-se os edifícios com dois pisos correspondentes a 24,0%. Quanto aos imóveis constituídos quer por um único piso, quer por quatro pisos, não existe nesta Rua. No gráfico 25 encontra-se representada essa mesma análise feita

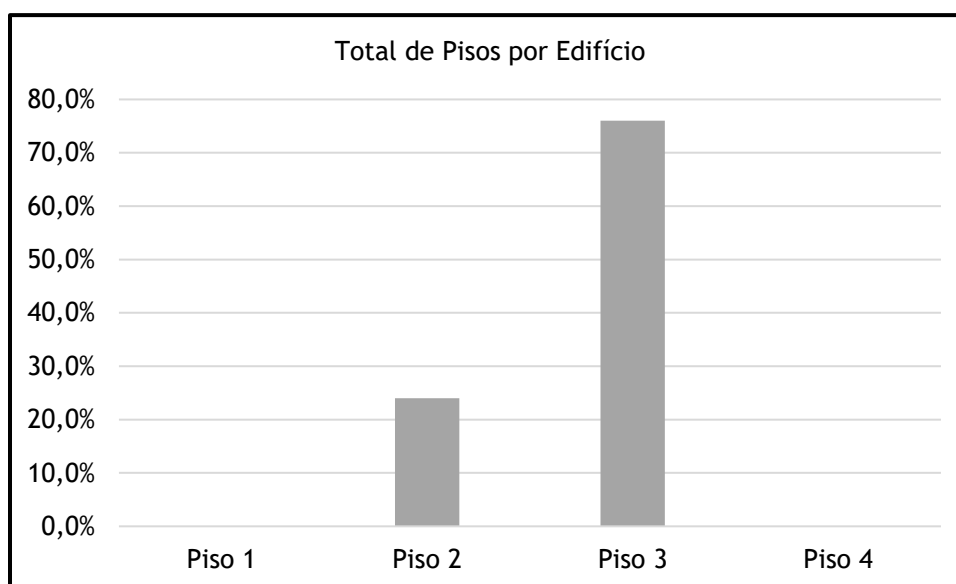


Gráfico 25 - Percentagem dos pisos por edifício, Rua D

Tendo em conta o gráfico 26, dos 25 edifícios em estudo, 64,0% estão ocupados (totalmente), com 24,0% estão os edifícios parcialmente devolutos e apenas com 12,0% encontram-se os edifícios devoluto (totalmente). Dos edifícios ocupados são destinados a habitação 75,0%, enquanto que apenas 25,0% são mistos (comércio e habitação) (gráfico 27). Relativamente aos edifícios parcialmente devolutos (24,0% do total), metade dos imóveis são destinados a habitação e a outra metade a comércio e habitação (gráfico 28). Por fim, dos edifícios devolutos 66,7% são destinados à habitação, enquanto que 33,3% se destinam a comércio e habitação (gráfico 29).

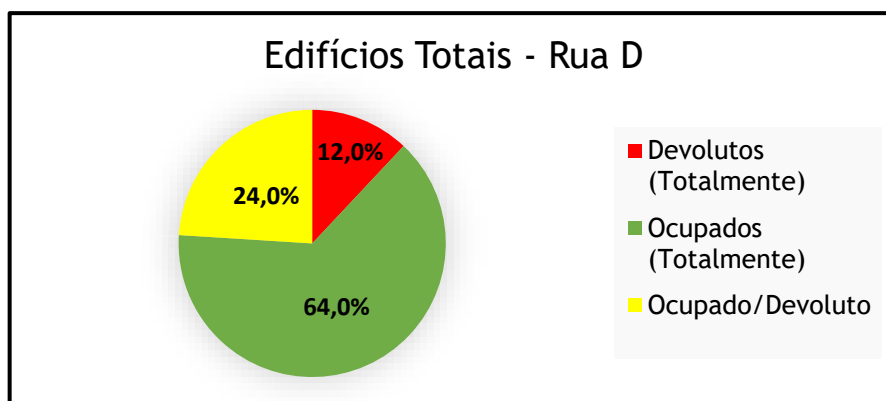


Gráfico 26 - Relação entre os edifícios totais da Rua D com o tipo de ocupação - Rua D

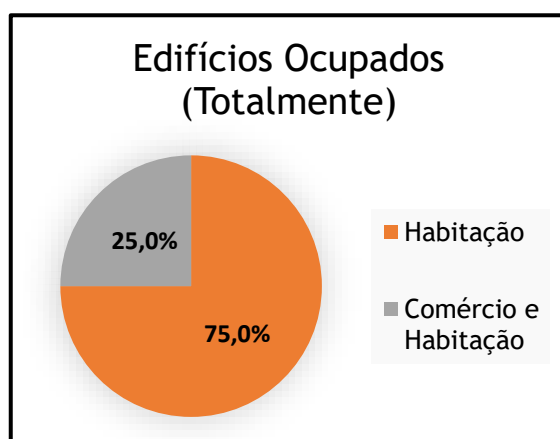


Gráfico 27 - Relação entre os edifícios ocupados com o tipo de atividade - Rua D

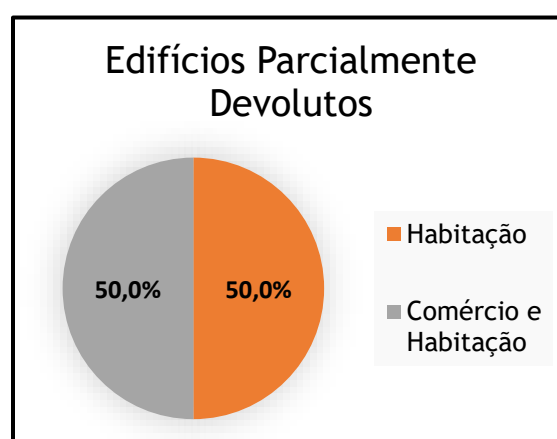


Gráfico 28 - Relação entre os edifícios parcialmente devolutos e o tipo de atividade - Rua D

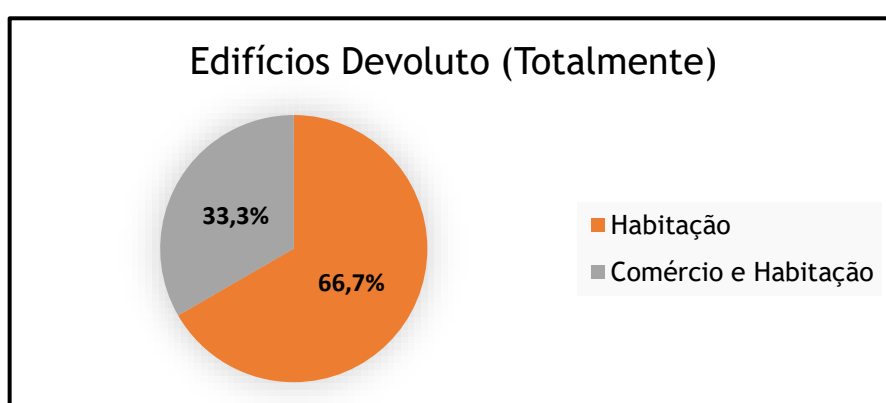


Gráfico 29 - Relação entre os edifícios devoluto e o tipo de atividade - Rua D

Poder-se-á concluir da comparação com o restante percurso em análise que a Rua D é a que tem maior percentagem de imóveis ocupados (totalmente) 64,0% face aos 33,0% da Rua C, 25,0% da Rua B e 18,0% da Rua A. Sugere-se que à medida que a proximidade à Estação Ferroviária aumenta as ruas vão estando mais ocupadas. Ao invés à medida que a proximidade ao Largo do Chafariz das Oito Bicas aumenta, os edifícios vão sendo mais devolutos. Ora, a zona da Estação é um local mais periférico e recente (ainda que remonte a finais do século XIX) da cidade do que a zona do Largo do Chafariz das Oito Bicas.

A rua em questão, Rua José Germano da Cunha, tem um total de 69 frações. Tendo em conta a análise do gráfico 30, verifica-se que 81,2% delas se encontram ocupadas e apenas 18,8% estão devolutas.

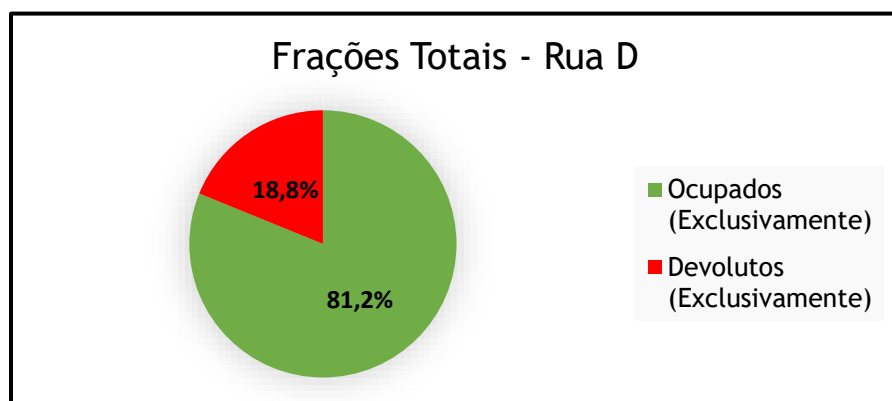


Gráfico 30 - Relação entre as frações totais da Rua D com o tipo de ocupação - Rua D

Analisando primeiramente, as frações ocupadas (81,2% do total), verifica-se que a maioria (91,1%) são destinadas à habitação e apenas 8,9% se destina ao comércio (gráfico 31).

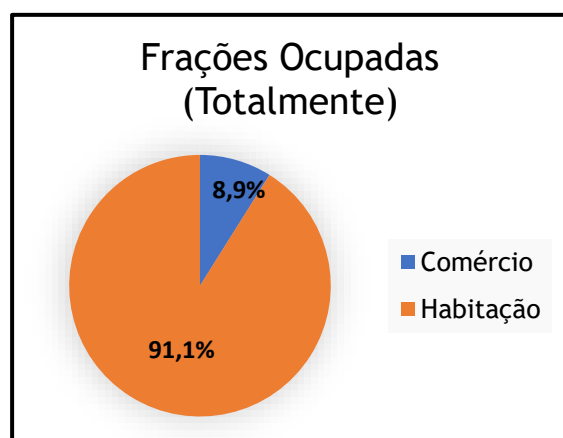


Gráfico 31 - Relação das frações ocupadas com o tipo de atividade - Rua D

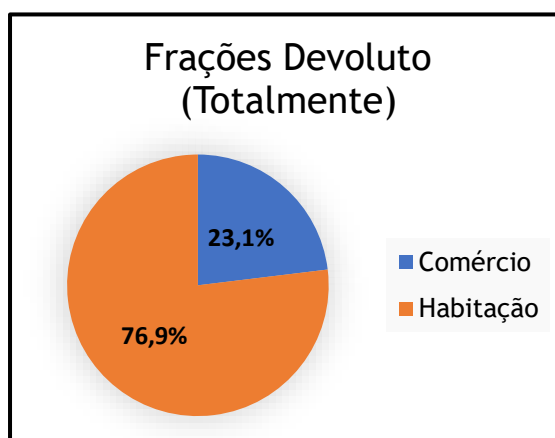


Gráfico 32 - Relação das frações devolutas com o tipo de atividade - Rua D



Quanto às frações devolutas (18,8% do total), verifica-se que 76,9% é destinada à habitação e 23,1% é destinada ao comércio (gráfico 32)

Então, do total de frações da Rua D (69 pisos), 88,4% são de habitação, em que apenas 16,4% estão devolutas. Quanto ao total de frações comerciais (11,6%), 37,5% encontram-se devolutas. Ou seja, nesta rua destaca-se a percentagem de frações ocupadas destinadas a habitação que é muito superior à das demais ruas, 88,4% face aos 50,0% da Rua B, 46,0% da Rua C e 26,5% da Rua A. O que demonstra não apenas a maior resistência da função residencial em comparação com o restante troço em análise, mas também a prevalência deste setor à medida que se aproxima a zona da Estação, onde o cariz residencial é reforçado. Os quadros 19 e 20 ilustram essa análise anteriormente feita.

Quadro 19 - Tipos de atividade por fração - Rua D

Frações Totais	Habitação	%	Comércio	%
69	61	88,4	8	11,6

Quadro 20 - Percentagem de ocupação por atividade - Rua D

Atividade \ Ocupação	Ocupação	
	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Habitação	83,6	16,4
Comércio	62,5	37,5

Ao contrário do que se verificou nas ruas anteriores, os restantes pisos são os que apresentam uma maior percentagem de ocupação 86,4% face aos 53,0% da Rua B, 48,3% da Rua C e 29,9% da Rua A. Contudo, o piso térreo apresenta uma percentagem significativa de ocupação com 72,0% a mais elevada de todas as ruas, 70,0% para a Rua B, 60,0% para a Rua C e 54,1% para a Rua A. O quadro seguinte mostra essa mesma análise

Quadro 21 - Percentagem de ocupação do piso térreo e os restantes pisos - Rua D

	Ocupado (%)	Devoluto (%)
Piso Térreo	72,0	28,0
Restantes Pisos	86,4	13,6

#### 4.4. Análise comparativa entre ruas para a Zona Antiga no seu todo

Da análise anteriormente apresentada verifica-se que dos 136 edifícios analisados no conjunto das quatro ruas que perfazem o troço da Zona Antiga do Fundão compreendido entre o Largo do Chafariz a Norte e o Largo da Estação Ferroviária a Sul, 39% estão em processo de abandono pois encontram-se parcialmente devolutos, 30.9% continuam a resistir pois estão ocupados na sua totalidade e 30,1% foram abandonados, encontrando-se devolutos na sua totalidade. Ou seja, apenas 1/3 dos imóveis continua a resistir em plenitude, mantendo viva toda a sua atividade. Verifica-se que à medida que o percurso decorre do Largo do Chafariz das Oito Bicas em direção ao Largo da Estação este indicador vai melhorando, pois nas ruas A (a mais próxima do Largo do Chafariz das Oito Bicas) e B encontra-se abaixo do total da área de estudo com 18% e 25% respetivamente de imóveis ocupados, o que corresponde a situações de abandono mais severas. Por outro lado, as ruas C e D (a mais próxima do Largo da Estação) registam um valor acima do verificado para a totalidade da área de estudo, com 33% e 64% de edifícios ocupados respetivamente, o que corresponde a situações de resistência das atividades mais animadoras.

Dos 30.9% de edifícios analisados no conjunto das ruas, que se encontram ocupados totalmente, 57% comportam atividades mistas (comércio e habitação), 40.5% são exclusivamente de habitação e 2.4% são exclusivamente de comércio. Assim, poder-se-á concluir que os que denotam maior capacidade de resistência são os mistos e os com menor são os de comércio. Uma análise por rua, evidencia que a rua mais próxima do Largo da Estação (Rua D) é a única em que esta tendência não se regista, pois, os edifícios totalmente ocupados são na sua larga maioria afetos à habitação (75%) e apenas os restantes são mistos.

Do total das 400 frações que compõem o conjunto das quatro ruas, verifica-se que 51.3% estão ocupadas e que 48.7% estão devolutos. Ou seja, mais de metade das frações encontra-se ocupada. Esta situação verifica-se em três das ruas analisadas Rua B, Rua C e Rua D. Apenas a Rua A regista uma tendência inversa onde a maioria (63.5%) das suas frações está devoluta.

Este indicador confirma a maior gravidade do abandono nas proximidades do Largo do Chafariz das Oito Bicas.

Tendo em conta as frações ocupadas (51,3% do total), conclui-se que 69,8% são destinadas à habitação, enquanto que apenas 30,2% são referentes ao comércio. Pode ainda concluir-se que à medida que se vai aproximando do largo da Estação, a percentagem de frações ocupadas relativamente à habitação aumenta. Contudo, em relação ao comércio verifica-se o oposto, há um decréscimo, ou seja, à medida que aumenta a distância ao largo do Chafariz a percentagem de frações ocupadas afetas ao comércio diminui.

No que concerne à diferenciação entre os vários pisos do tecido edificado, verifica-se para a totalidade da área de estudo no seu conjunto que o piso térreo equivale a 34% de todas as frações em análise. Na verdade, observa-se que 61% dos edifícios estão ocupados ao nível do seu piso térreo. As ruas B e D têm um valor superior 70% e 72% respetivamente e as ruas A e C um valor inferior, 54.1% e 60% respetivamente. Enquanto que ao nível dos pisos restantes esta percentagem diminui drasticamente pois para a totalidade das ruas em observação, apenas 47.3% das frações restantes (piso 2, 3 e 4) estão ocupadas. Poder-se-á referir que apenas a Rua A está abaixo deste valor com 29% apenas de frações ocupadas nos pisos superiores, enquanto que a Rua C regista o valor de 48.3%, a Rua B de 53.5% e a Rua D 86.4% sendo aquela onde os pisos de cima são mais utilizados. Conclui-se, portanto, que o abandono dos imóveis se desenvolve de cima para baixo, ou seja, o piso térreo é o que mais vai assegurando a permanência das atividades económicas.



## Capítulo 5 - Conclusões

Pela análise do Capítulo 2 poder-se-á concluir que o Sistema de Gestão Territorial em Portugal está organizado em quatro âmbitos de intervenção; nacional, regional, intermunicipal e municipal. Ora, no concelho do Fundão, como se pôde averiguar no Capítulo 3, o âmbito municipal de intervenção revela escassez de instrumentos, sendo que apenas o PDM está em vigor. Por sua vez os IGT variam em função das entidades a que obrigam no cumprimento dos seus conteúdos. No caso dos planos, incluindo os municipais são vinculativos quer de entidades públicas quer de particulares que devem respeitar diretamente as suas regras. Outro aspeto importante de salientar é referente à possibilidade de os planos diretores intermunicipais poderem vir a substituir os PDM's, o que proporcionará grandes vantagens a nível de complementaridade e articulação entre territórios e entidades de municípios vizinhos. Contudo, até ao momento não se conhece nenhum destes planos.

Por outro lado, sendo o principal objetivo delineado para esta dissertação avaliar os edifícios devolutos no Centro Histórico da Cidade do Fundão, bem como a forma como o PDM contribui para a melhoria dos mesmos, verificou-se que o contributo deste plano é diminuto. Como se pôde observar o PDM nada refere a este propósito, ainda que identifique a Zona Antiga do Fundão como pertencente à classe de espaços urbanos, do aglomerado urbano de nível I, a sede de concelho. Por outro lado, como se verificou no Capítulo 3 não existem para esta área nem Planos de Pormenor nem qualquer Plano de Urbanização que trate desta questão.

Em síntese nesta dissertação poder-se-á concluir que o PDM do Fundão contribui em nada para a salvaguarda e valorização da Zona Antiga da cidade. Como se observou no ponto 3.2 é quase omissa quanto a medidas desta natureza, resumindo-se a identificar os edifícios classificados como património histórico-cultural, neste caso aplicável à igreja da Misericórdia, o único imóvel nestas condições em toda a área de estudo. Este facto pode ser explicado com base no entendimento de que compete a outras figuras de planeamento urbanístico assegurar esta tarefa. Nomeadamente as mais recentes como seja a ARU, área de reabilitação urbana criada em 2012 para a Zona Antiga do Fundão. Contudo, tem sido o PDM a única figura de intervenção no território em vigor na cidade durante um longo período de tempo, de quase duas décadas, pelo que, poder-se-ia esperar que o seu conteúdo pudesse ter dado mais atenção a esta temática. O que se constatou foi que as principais figuras com preocupações na revitalização da Zona Antiga são o Regulamento da Zona Antiga do Fundão de 2015 e a já referida ARU, nas quais se estabelecem os graus de proteção dos imóveis, e se identificam as ações prioritárias a serem levadas a efeito, respetivamente.

Tendo em conta os Censos 2011, pôde observar-se no ponto 4.2 que há uma tendência na cidade do Fundão para um crescimento do número de imóveis para alojamento em situação devoluta. Como evidenciam os Censos desde 1991 até 2011, este crescimento tem vindo a ser contínuo.

Assim, a tendência para a existência de edifícios devolutos não se regista apenas no caso das zonas antigas, mas também de construção mais recente. Quanto ao número de alojamentos desocupados tem vindo a aumentar nas últimas décadas. Como se pôde comprovar no ponto 4.2, esta realidade caracteriza quer a cidade do Fundão como um todo, quer a Zona Antiga. Contudo, poder-se-á concluir que na Zona Antiga esta realidade é mais preocupante, uma vez que, como se demonstrou no ponto 4.4 no troço constituído pelas Ruas A, B, C e D, a percentagem de edifícios devolutos (total com 39,0% ou parcialmente com 30,0%) é atualmente de 69,0% enquanto que em 2011 (ano mais recente com dados disponíveis dos Censos) era de 24,0% para o conjunto da cidade.

Com base na análise efetuada aos 136 edifícios analisados no conjunto das quatro ruas pôde-se concluir no Capítulo 4 que 69,0% estão em processo de abandono (totalmente 30,1% ou parcialmente 39,0%), pois encontram-se total ou parcialmente devolutos, e que apenas 30,9% continuam a resistir, pois encontram-se ocupados na sua totalidade, ou seja 1/3 dos imóveis mantém viva toda a sua atividade.

Outro aspeto importante que se pôde concluir foi que à medida que o percurso decorre, desde o Largo do Chafariz das Oito Bicas a Norte, em direção ao Largo da Estação, a Sul, este indicador vai melhorando. Ora, nas Ruas A e B, que são as mais próximas do Largo do Chafariz das Oito Bicas, os valores de imóveis ocupados está abaixo do registado para a área de estudo no seu todo, o que revela uma situação de abandono mais preocupante. Enquanto que nas Ruas C e D, mais próximas do Largo da Estação, se registam valores acima da média das quatro ruas, de edifícios ocupados, o que revela uma situação de resistência das atividades mais animadora.

Tendo em conta o tipo de atividade que se regista nas diferentes ruas, é possível concluir que a atividade que mais prevalece é a que se designou por atividade mista, ou seja, edifícios com comércio e habitação. A nível das frações totais (400) que constituem o conjunto dos 136 imóveis das quatro ruas verifica-se também que 51,3% estão ocupadas e que 48,7% estão devolutas, ou seja, um pouco mais de metade das frações encontra-se ocupada. Esta situação verifica-se em três das ruas analisadas (Rua B, Rua C e Rua D), confirmando a tendência de uma maior vitalidade na zona mais próxima do Largo da Estação. No caso da Rua A, a mais afastada do Largo da Estação, observa-se uma tendência inversa, onde a maioria (63,5%) das suas frações está devoluta, o que confirma a maior gravidade do abandono nas proximidades do Largo do Chafariz das Oito Bicas.

Por fim, conclui-se que, relativamente à diferenciação entre os vários pisos do tecido edificado, para a totalidade da área de estudo no seu conjunto, o abandono dos edifícios se desenvolve de cima para baixo, ou seja, o piso térreo é o que mais vai assegurando a permanência das atividades económicas. O piso térreo mantém 61% de frações ocupadas enquanto que nos pisos restantes este valor se cifra nos 47,3%. Este facto era esperado uma vez que o piso térreo é o que está ao nível dos transeuntes, habitantes e visitantes do local, pelo que corresponde a uma

maior visibilidade no conjunto da cidade. Por fim, poder-se-á referir que apesar do estado de degradação de alguns troços da área de estudo, não se detetaram quaisquer edifícios ou frações em ruínas, ainda que a caracterização do estado de conservação dos imóveis não tivesse sido um objetivo traçado nesta análise.

Como trabalhos futuros, na sequência dos resultados alcançados nesta dissertação, considera-se prioritário proceder ao levantamento do estado de conservação/degradação dos imóveis analisados. Esta abordagem permitirá estabelecer uma relação entre o estado de abandono (devolutos vs ocupados) dos edifícios e o respetivo estado de conservação. Com esta análise poder-se-ia ainda perceber se os edifícios abandonados que se encontram devolutos total ou parcialmente são, consequentemente, os mais degradados.

Outra pesquisa futura que em muito poderia contribuir para o aprofundamento das conclusões alcançadas era a análise da totalidade da Zona Antiga do Fundão, estendendo a área de estudo para além das quatro ruas analisadas. Deste modo poder-se-ia identificar se as conclusões relativas às ruas A, B, C e D são particulares deste eixo central da Zona Antiga ou se pelo contrário se estendem a todo o centro histórico. Por último refira-se que se espera que os PMOT do concelho do Fundão possam no futuro vir a incluir nos seus conteúdos medidas e estratégias de salvaguarda da Zona Antiga, nomeadamente a partir dos resultados aqui alcançados. Exigem-se Planos de Pormenor que possam desenhar estratégias para os edifícios devolutos, novas atividades, funções e espaços de habitação. Incluindo a identificação dos espaços urbanos centrais, associados à história e ao património, como é a área de estudo, bem como das zonas residenciais a valorizar.





## Referências Bibliográficas

- [1] Oliveira, Fernanda Paula, Portugal: Território e Ordenamento, Almedina, 2009
- [2] Lei n.º 31/2014 de 30 de maio - Estabelece as bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e do urbanismo.
- [3] Lôbo, Margarida Souza, Planos de Urbanização A época de Duarte Pacheco, 1995
- [4] Inocêncio, Vasco (2015). O Ordenamento do Território e o Sistema de Ordenamento do território português: Do planeamento dos Recursos Aquícolas em Águas Interiores, Universidade de Coimbra.
- [5] Decreto lei n.º 80/2015 de 14 de maio - Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo decreto lei n.º 380/99 de 22 de setembro.
- [6] Separata policopiada/power point, José Fortuna, Ana Carreiró, Sandra Santos, Ordenamento do Território, 14 de dezembro de 2018, UBI, DECA.
- [7] Decreto lei n.º 159/2012 - Regula a elaboração e a implementação dos planos de ordenamento da orla costeira e estabelece o regime sancionatório aplicável às infrações praticadas na orla costeira, no que respeita ao acesso, circulação e permanência indevidos em zonas interditas e respetiva sinalização.
- [8] [www.apambiente.pt](http://www.apambiente.pt), acedido a 7 de maio de 2019
- [9] [www.icnf.pt](http://www.icnf.pt), acedido em 28 de abril de 2019
- [10] Gomes, Artur (2013). Mitigação de riscos e ordenamento do território: Dissertação de Mestrado em Gestão do Território, especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, Universidade Nova de Lisboa.
- [11] Decreto lei n.º 129/2008 de 21 de julho - Aprova o regime dos planos de ordenamento dos estuários
- [12] [www.ccdrc.pt](http://www.ccdrc.pt), acedido a 28 de abril de 2019
- [13] [www.igeo.pt](http://www.igeo.pt), acedido a 14 de abril de 2019
- [14] Caeiro, Sandra (2015), Tópicos sobre Instrumentos de Gestão Territorial.

- [15] Decreto regulamentar n.º 11/2009 de 29 de maio - Estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional
- [16] Decreto lei n.º 69/90 de 2 de março - Regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território
- [17] Câmara Municipal, ABAE, ECO XXI, Ordenamento do Território e Ambiente Urbano (separata policopiada)
- [18] Diário da República - I Série B - N.º157 de 10 de julho
- [19] Diário da República - 2.º Série - N.º217 de 9 de novembro de 2012 (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana)
- [20] Diário da República - 2.º Série - N.º15 de janeiro de 2015 (Edital n.º 70/2015)
- [21] Regulamento Municipal da Zona Antiga do Fundão (8 de janeiro de 2016)
- [22] <http://censos.ine.pt> - Censos 2001 e 2011
- [23] <http://geneall.net/pt/mapa/82/fundao>, acedido a 29 de setembro
- [24] Decreto lei n.º 159/2006 de 8 de agosto - Estabelece os casos em que um prédio urbano ou fração autónoma é considerado devoluto.

## **Anexos**

### **Anexo 1 - Tabelas - Graus de Proteção na ARU**

## Rua A - Rua da Cale

	Total de edifícios	%
Grau 1	6	9,8
Grau 2	49	80,3
Grau 3	6	9,8

	Grau 1					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
Comércio	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Habitação	0	0,0	1	16,7	0	0,0
Comércio e Habitação	3	50,0	1	16,7	1	16,7

Total	3		2		1	
-------	---	--	---	--	---	--

	Grau 2					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
Comércio	1	2,0	0	0,0	0	0,0
Habitação	1	2,0	13	26,5	3	6,1
Comércio e Habitação	6	12,2	5	10,2	20	40,8

Total	8		18		23	
-------	---	--	----	--	----	--

	Grau 3					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
Comércio	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Habitação	0	0,0	1	16,7	0	0,0
Comércio e Habitação	0	0,0	3	50,0	2	33,3

Total	0		4		2	
-------	---	--	---	--	---	--

**Rua B - Rua Teodoro Mesquita**

	Total de edifícios	%
<b>Grau 1</b>	5	25,0
<b>Grau 2</b>	1	5,0
<b>Grau 3</b>	14	70,0

	<b>Grau 1</b>					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	0	0,0	1	20,0	0	0,0
<b>Comércio e Habitação</b>	1	20,0	0	0,0	3	60,0

<b>Total</b>	1		1		3	
--------------	---	--	---	--	---	--

	<b>Grau 2</b>					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Comércio e Habitação</b>	0	0,0	0	0,0	1	100,0

<b>Total</b>	8		18		23	
--------------	---	--	----	--	----	--

	<b>Grau 3</b>					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	1	7,1	1	7,1	0	0,0
<b>Comércio e Habitação</b>	3	21,4	2	14,3	7	50,0

<b>Total</b>	4		3		7	
--------------	---	--	---	--	---	--

## Rua C - Rua Dr. João Pinto

	Total de edifícios	%
<b>Grau 1</b>	1	0,0
<b>Grau 2</b>	24	80,0
<b>Grau 3</b>	6	20,0

	Grau 2					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	4	24,0	7	29,2	1	4,2
<b>Comércio e Habitação</b>	6	25,0	1	4,2	5	20,8
<b>Total</b>	10		8		6	

	Grau 3					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	0	0,0	2	33,3	1	16,7
<b>Comércio e Habitação</b>	0	0,0	0	0,0	3	50,0
<b>Total</b>	0		2		4	

**Rua D - Rua José Germano da Cunha**

	Total de edifícios	%
<b>Grau 1</b>	0	0,0
<b>Grau 2</b>	21	84,0
<b>Grau 3</b>	4	16,0

	<b>Grau 2</b>					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	10	47,6	2	9,5	3	14,3
<b>Comércio e Habitação</b>	3	14,3	1	4,8	3	21,0

<b>Total</b>	13		3		6	
--------------	----	--	---	--	---	--

	<b>Grau 3</b>					
	Ocupados	%	Devolutos	%	Parcialmente devolutos	%
<b>Comércio</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Habitação</b>	2	4,0	0	0,0	0	0,0
<b>Comércio e Habitação</b>	1	4,0	0	0,0	0	0,0

<b>Total</b>	3		0		0	
--------------	---	--	---	--	---	--





## **Anexo 2 - Plantas de identificação e caracterização dos edifícios em estudo**



## **Desenho nº1**



## **Desenho nº2**



### **Desenho nº3**





## **Desenho nº4**



## **Desenho nº5**



## **Desenho nº6**



## **Desenho nº7**





## **Desenho nº8**



## **Desenho nº9**



## **Desenho nº10**



### **Anexo 3 - Registo fotográfico dos edifícios em estudo**

## Rua A - Rua Da Cale



- Edifício nº A1
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Habitação



- Edifício nº A2
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A3</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A4</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A5</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A6</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



- Edifício nº A7
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Ocupado
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



- Edifício nº A8
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



- Edifício nº A9
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto
- Tipo de atividade: Habitação



- Edifício nº A10
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A11</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A12</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A13</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A14</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A15</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A16</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A17</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A18</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A19</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo e atividade: Comércio e habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A20:</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A21</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A23</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



- Edifício nº A24
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



- Edifício nº A25
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Habitação



- Edifício nº A26
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e habitação



- Edifício nº A27
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação





- **Edifício nº A28**
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



- **Edifício nº A29**
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Devoluto
- Tipo de atividade: Habitação




- **Edifício nº A30**
- Nº de pisos: 4
- Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação



- **Edifício nº A31**
- Nº de pisos: 2
- Tipo de ocupação: Parcialmente Devoluto
- Tipo de atividade: Comércio e Habitação

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A32</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A33</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A34</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A35</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A36</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A37</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A38</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A39</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>





	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A40</li> <li>• Nº de pisos:</li> <li>• Tipo de ocupação:</li> <li>• Tipo de atividade:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A41</li> <li>• Nº de pisos:</li> <li>• Tipo de ocupação:</li> <li>• Tipo de atividade:</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A42</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A43</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A44</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A45</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A46</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A47</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A48</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A49</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A50</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A51</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A52</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A53</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A54</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A55</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A56</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A57</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A58</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A59</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>




	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A60</li> <li>• Nº de pisos: 1</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A61</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº A62</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	

## Rua B - Rua Teodoro Mesquita

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B63</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B64</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B65</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B66</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B67</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B68</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B69</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B70</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>




	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B71</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº 72</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B74</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B75</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B76</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B77</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B78</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B79</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B80</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B81</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B82</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº B83</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

**Rua C - Rua Doutor João Pinto**

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C84</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C85</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C86</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C87</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C88</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C89</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C90</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C91</li> <li>• Nº de pisos: 4</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C92</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C93</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C94</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C95</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C96</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C97</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C98</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C99</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>




	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C100</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C101</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C102</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C103</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C104</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C105</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C106</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C107</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C108</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C109</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C110</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C111</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C112</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº C113</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

**Rua D - Rua José Germano da Cunha**

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D114</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D115</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D116</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D117</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D118</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D119</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D120</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D121</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D122</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D123</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D124</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D125</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D126</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D127</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D128</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D129</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D130</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D131</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Parcialmente devoluto</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D132</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D133</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D134</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D135</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Comércio e Habitação</li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D136</li> <li>• Nº de pisos: 2</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício nº D137</li> <li>• Nº de pisos: 3</li> <li>• Tipo de ocupação: Ocupado</li> <li>• Tipo de atividade: Habitação</li> </ul>



- Edifício nº D138
- Nº de pisos: 3
- Tipo de ocupação: Ocupado
- Tipo de atividade: Habitação